

**TEXTO ORIGINAL**

*Ley publicada en el Periódico Oficial el miércoles 30 de diciembre de 2020.*

**LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**

**EL C. ING. MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA, A SUS HABITANTES SABED:**

**QUE EL CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA; DECRETA:**

**NÚMERO 922.**

**LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I  
DEL OBJETO DE LA LEY**

**Artículo 1.-**La presente Ley es de orden público, de observancia general, e interés público y social, en el Estado de Coahuila de Zaragoza y tiene por objeto establecer la regulación del Registro Público y del Catastro; así como la creación, atribuciones y competencias del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.

En materia registral la presente Ley tiene por objeto establecer las bases para el funcionamiento y operación del Registro Público bajo el sistema registral digital para la inscripción de los actos relativos a la constitución, transmisión, gravamen y extinción de los derechos reales sobre los bienes; respecto a los actos, negocios, resoluciones, y diligencias judiciales; la inscripción de los actos relativos a la constitución, modificación y extinción de las personas morales, la inscripción de los actos relativos a otros actos, negocios, resoluciones y diligencias judiciales y las consecuencias inherentes a todos estos.

En materia catastral la presente Ley tiene por objeto establecer las bases y reglas de operatividad de la función catastral, la planeación, rectoría, vigilancia y subsidiariedad administrativa en materia de catastro de observancia obligatoria en el Estado.

**CAPÍTULO II  
DEL GLOSARIO**

**Artículo 2.-**Para los efectos de la presente ley se entenderá:

I. **Alerta Registral:** Servicio que permite recibir un informe inmediato a través del correo electrónico registrado

para tal efecto, respecto a cualquier actividad que se verifique en el folio real electrónico para el cual se solicitó la alerta;

- II. **Anotación Preventiva:** Al asiento temporal y provisional de un documento en el Instituto como garantía precautoria de un derecho o de una futura inscripción;
- III. **Aviso de Presentación Definitivo:** Aquel por el cual el Notario comunica al Instituto, que el acto jurídico ya se formalizó;
- IV. **Aviso de Presentación Preventivo:** Aquel por el cual el Notario comunica al Instituto, que ante él se está tramitando un determinado acto jurídico, con el objeto de proteger el folio real electrónico respectivo;
- V. **Avisos de Presentación:** A los medios por los cuales el Notario hará de conocimiento del Instituto la posible celebración de un determinado acto jurídico, y en su caso, la formalización de ese acto en su protocolo. Se clasificarán en avisos preventivos y definitivos;
- VI. **Boletín Registral:** Medio por el cual el Instituto hace del conocimiento general el estado que guardan los trámites que se encuentran ingresados;
- VII. **Calificación:** Análisis jurídico que hace el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar de los elementos de forma y de fondo de un documento, tendiente a determinar la procedencia o improcedencia de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones; emitiendo para tal efecto un acuerdo de naturaleza positiva, suspensiva o negativa;
- VIII. **Catastro:** Sistema de información de la propiedad inmueble que tiene por objeto obtener un censo analítico de las características cualitativas, cuantitativas, técnicas, legales, fiscales, económicas, administrativas y sociales de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en el territorio del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IX. **Código Civil:** Al Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- X. **Código QR:** Módulo que almacena información en una matriz de puntos que permite mostrar la información contenida, alojada en la plataforma virtual especificada;
- XI. **Consejo Directivo:** Consejo Directivo del Instituto, órgano máximo de dirección integrado conforme a lo dispuesto por este ordenamiento;
- XII. **Cotejo:** Compulsa de cualquier documento expedido vía electrónica por el Instituto, a través de su plataforma virtual;
- XIII. **Coordinador de Registro Público:** Al servidor público titular del Registro Público en el Estado;
- XIV. **Coordinador de Catastro:** Al servidor público titular del Catastro en el Estado;
- XV. **Director General:** Al servidor público titular de la Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XVI. **Director de la Oficina Catastral:** A la persona titular de cada una de las oficinas regionales catastrales ubicadas en el estado de Coahuila de Zaragoza;
- XVII. **Director Registrador de la Oficina Registral:** A la persona titular de cada una de las oficinas registrales ubicadas en el estado de Coahuila de Zaragoza;
- XVIII. **Documento:** Al documento que conste electrónicamente en el Instituto;
- XIX. **Ejecutivo:** Al titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- XX. **Firma:** Expresión de la voluntad que manifiesta la aceptación de un acto o función a través de características propias de la persona, pudiendo ser de manera autógrafa o electrónica; entendiéndose por autógrafa aquella

que la persona plasma de su puño y letra, y por electrónica, los datos consignados en forma criptográfica que asocia la identidad de una persona o de un equipo informático al documento; asegurando la integridad del mismo;

- XXI. Folio inmediato:** Consulta electrónica de folio y/o partida que permite visualizar toda la información registral que se encuentra vigente en el acervo del Instituto;
- XXII. Folio real electrónico:** Número perpetuo electrónico que corresponde a un bien mueble o inmueble o a una persona moral, y en el cual se integra toda la información de los asientos registrales que correspondan a los mismos, en soporte electrónico y con firma electrónica;
- XXIII. Folio matriz:** Al folio que como consecuencia de la modificación total de la superficie del inmueble, da como resultado la creación de nuevos folios reales electrónicos;
- XXIV. Función catastral:** El conjunto de facultades y obligaciones que otorga esta Ley y su Reglamento a las autoridades catastrales para:
- a. Elaborar la cartografía del Estado y de sus municipios.
  - b. Deslindar, describir, clasificar, valorar, e inscribir la propiedad raíz rústica y urbana del Estado, ya sea federal, estatal, municipal o particular; conocer oportunamente los cambios que se operen en ella y que alteren los datos que integran la inscripción catastral, actualizando sus modificaciones, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos; así como para la formulación y adecuación de planes estatales y municipales de Desarrollo Urbano y Rural y de ordenamiento de zonas conurbadas.
  - c. Formar y mantener al día los planos catastrales, general, parciales, que sean necesarios, de acuerdo con las normas y procedimientos que señalen esta Ley y las disposiciones que emitan las autoridades competentes.
  - d. Determinar los correspondientes valores catastrales, observando las disposiciones que esta Ley establece.
  - e. Captar y registrar las características del territorio de la Entidad, tanto urbanas como rurales, a fin de apoyar a las diversas dependencias y entidades en las tareas propias de la planeación del desarrollo territorial, de tal forma que permita la explotación al máximo de los recursos naturales del Estado.
  - f. Aportar información técnica en relación a los límites del territorio del Estado y de sus municipios;
- XXV. Función registral:** Al conjunto de procesos de operación y reglas que deberán observarse para efectuar las inscripciones de los actos jurídicos que se presenten para su registro;
- XXVI. Información catastral:** La identificación, registro y localización geográfica de los bienes inmuebles ubicados en el Estado; su representación cartográfica y el inventario de la propiedad raíz en el Estado, en los términos de la presente Ley;
- XXVII. Información estadística:** Las estadísticas generadas por hechos económicos, demográficos y sociales ocurridos en el Estado;
- XXVIII. Información geográfica:** Los estudios sociográficos, geodésicos, del medio físico y los recursos naturales, así como sus interrelaciones; su localización geográfica y representación semiológica en los productos cartográficos obtenidos;
- XXIX. Inmueble.** El suelo y las construcciones adheridas a él, todo lo que este unido al mismo de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido;

- XXX. Inscripción:** A todo asiento o anotación realizado en el folio real electrónico correspondiente, en relación con los actos jurídicos a que se refiere el Código Civil y otras disposiciones legales aplicables;
- XXXI. Instituto:** Al Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XXXII. Junta.** La Junta Municipal Catastral que se integre en cada municipio con las atribuciones que esta Ley y su Reglamento le confiere;
- XXXIII. Oficina Registral:** Unidad desconcentrada del Instituto, que tienen como objetivo realizar la función registral sobre los actos jurídicos sujetos a registro dentro de su circunscripción;
- XXXIV. Oficina Virtual:** Servicio digital que permite ingresar y descargar trámites de manera remota relativos al Registro Público;
- XXXV. Perímetro Urbano Catastral Municipal:** El comprendido dentro del Perímetro Catastral Urbano Municipal publicados para los treinta y ocho municipios del Estado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte, cuyos cuadros de construcción alojan la superficie dedicada a los asentamientos humanos, servicios, comercio e industria;
- XXXVI. Plataforma virtual:** Infraestructura digital que permite interactuar de manera virtual accediendo desde cualquier sitio con conexión a internet a la información y gestión de trámites y servicios que ofrece el Registro Público;
- XXXVII. Recibo de ingreso de entrada:** Boleta de ingreso física o electrónica de un trámite ante el Instituto donde se hará constar la fecha y hora de entrada, que además contiene un Código QR e identificador electrónico para su validación;
- XXXVIII. Registrador Auxiliar:** Encargados de realizar la calificación del documento, emitir acuerdos de calificación hasta su inscripción o rechazo; así como certificados y constancias;
- XXXIX. Reglamento Interior:** Al Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XL. Reglamento:** Al Reglamento de la presente Ley;
- XLI. Secretaría:** A la Secretaría de Gobierno;
- XLII. Telemático:** Servicio disponible a través de un proceso mediante el cual se transfiere información digitalizada a larga distancia;
- XLIII. Token:** Dispositivo físico que contiene la firma electrónica certificada y autenticada encriptada enlazada al código de autorización otorgado por el Instituto, que se utiliza para acceder al uso de servicios de competencia jurídicamente restringida para fedatarios públicos y/o entidades públicas con capacidad legal; y
- XLIV. Unidad:** Unidad Catastral Municipal, considerada como el área integrada por el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto municipal, encargada de las funciones catastrales que le asignan esta ley y su Reglamento en el municipio que corresponda.

## TÍTULO SEGUNDO DEL INSTITUTO

### CAPÍTULO I DE LA CREACIÓN Y NATURALEZA DEL INSTITUTO

**Artículo 3.-** El Instituto se constituye como un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado de Coahuila, sectorizado a la Secretaría de Gobierno, con la capacidad y autonomía necesaria y suficiente para la determinación de función catastral y otorgar certeza jurídica de los actos y servicios que esta y otras leyes le confieren.

**Artículo 4.-** El Instituto contará con personalidad jurídica y patrimonio propio; contará con un Consejo Directivo, gozará de autonomía de gestión y presupuestal para la consecución de su objeto y de autonomía técnica para dictar sus resoluciones apegadas a la Legislación Federal y Estatal vigente.

**Artículo 5.-** El domicilio del Instituto será en el municipio de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, donde se ubicarán sus oficinas centrales, sin perjuicio de que pueda establecer en otras poblaciones del Estado, las instalaciones y oficinas necesarias para el cumplimiento de su objeto.

**Artículo 6.-** El patrimonio del Instituto, con la aprobación de su Consejo Directivo, se compone:

- I. De los recursos relativos a los derechos que se obtienen por los servicios que se prestan de registro público de la propiedad y de comercio y catastro, en los términos de la Ley de Hacienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza que pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto.
- II. Las aportaciones que con cargo al Presupuesto de Egresos, apruebe la legislatura estatal.
- III. Los incentivos que establezcan a su favor en los Convenios de colaboración que al efecto se celebren y en su caso las aportaciones que con cargo al presupuesto de egresos de los municipios, aprueben los Ayuntamientos correspondientes.
- IV. Las herencias y legados que se hicieren a su favor de forma simple y llana, sin que medie condición que resulte beneficiosa a persona alguna.
- V. Los sistemas informáticos, archivos, documentos y bienes muebles e inmuebles que le sean transferidos por el Gobierno del Estado y por el Instituto Coahuilense del Catastro y de la Información Territorial del Estado de Coahuila, y
- VI. Todos los demás que adquiera por cualquier título legal.

## **CAPÍTULO II DE LOS ALCANCES JURÍDICOS DEL INSTITUTO**

**Artículo 7.-** En el cumplimiento de su objeto en materia registral tendrá sólo efectos declarativos y publicitarios respecto a los actos que le competan y que le sean presentados a petición de parte y/o autoridad competente.

En materia catastral emitirá y vigilará el cumplimiento de las políticas, lineamientos y normas técnicas a que se sujetará la función catastral para uniformar la normatividad de la materia, establecidas en la presente Ley, de aplicación obligatoria en el territorio del Estado de Coahuila de Zaragoza.

### **CAPÍTULO III DE LA ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO**

**Artículo 8.-** Para la consecución de su objeto y el ejercicio de sus atribuciones, el Instituto contará con los órganos siguientes:

- I. El Consejo Directivo;
- II. La Dirección General;
- III. Las Oficinas Registrales y Catastrales; y
- IV. Las unidades administrativas que establezca esta Ley y su Reglamento Interior.

#### **SECCIÓN I DEL CONSEJO DIRECTIVO**

**Artículo 9.-** El Consejo Directivo del Instituto estará a cargo de:

- I. Un Presidente que será el Secretario de Gobierno;
- II. Un Secretario Técnico que será el Director General, mismo que tendrá voz, pero no voto;
- III. Seis vocales que serán:
  - a. El Titular de la Administración Fiscal General;
  - b. El Titular de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Territorial;
  - c. El Titular de la Secretaría de Economía;
  - d. Un representante del Colegio de Notarios del Estado, designado anualmente de manera rotativa de entre los miembros que integran el Consejo del mismo;
  - e. El Presidente de alguna de las organizaciones regionales adscritas a la Cámara Nacional de la Vivienda en el Estado, cuya titularidad como vocal representante del gremio será rotativa anualmente entre las existentes; y
  - f. El Presidente de alguna de las organizaciones regionales adscritas a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios en el Estado, cuya titularidad como vocal representante del gremio será rotativa anualmente entre las existentes.

Para la integración del Consejo Directivo la invitación de los vocales titulares a que se refieren los incisos d, e y f, será a cargo del Secretario de Gobierno.

Cada uno de los miembros del Consejo Directivo, designará un suplente que deberá acreditar ante este Consejo Directivo mediante el documento en el que se informe de su designación.

**Artículo 10.-** El Consejo Directivo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Expedir el Reglamento Interior, estableciendo la estructura orgánica, facultades y funciones de cada área;
- II. Otorgar poderes con facultades de dominio para el Director General;
- III. Aprobar la enajenación o gravamen por cualquier bien mueble o título del patrimonio inmobiliario del Instituto;

- IV. Establecer congruencia entre las políticas, prioridades y objetivos del Instituto con el Plan Estatal de Desarrollo;
- V. Evaluar y aprobar los planes, programas y presupuestos del Instituto; y sus modificaciones;
- VI. Establecer, evaluar y aprobar un programa de incentivos al desempeño;
- VII. Aprobar los costos de los servicios que presta el Instituto para su inclusión en el Proyecto de la Ley de Hacienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza, para el ejercicio fiscal que corresponda;
- VIII. Evaluar y aprobar el mecanismo mediante el cual le sean transferidos los recursos recaudados por la Secretaría de Finanzas, a través de la Administración Fiscal General; por concepto de derechos y servicios prestados por el Instituto, dispuestos en la Ley de Hacienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IX. Autorizar y ordenar la presentación de los informes trimestrales de gestión y la Cuenta Pública para su presentación ante el Congreso del Estado;
- X. Aprobar la contratación de obligaciones para el financiamiento de la entidad paraestatal;
- XI. Autorizar los informes periódicos que rinda el Director General;
- XII. Las demás que sean necesarias para llevar a cabo las previstas en esta Ley, su Reglamento Interior y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 11.-** El Consejo Directivo celebrará cuantas sesiones ordinarias y extraordinarias sean necesarias. Para que este Consejo Directivo sesione válidamente, se requerirá la asistencia de más de la mitad de sus integrantes. Las sesiones podrán ser presenciales o vía electrónica a través de las plataformas digitales para las cuales estén convocadas.

Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes. El Presidente de la sesión tendrá voto de calidad en caso de empate.

De toda sesión se recabará evidencia de los acuerdos que en ella se discutieron mediante acta.

**Artículo 12.-** Las sesiones ordinarias se convocarán con diez días de anticipación, y deberán contener el orden del día de los asuntos que en ellas se discutirán. Las sesiones extraordinarias deberán ser convocadas con al menos un día de anticipación, especificando el asunto en concreto que deba dirimirse. Para ambos casos, las convocatorias deberán hacerse llegar de manera física o electrónica, recabando evidencia de su recepción.

**Artículo 13.-** El Consejo Directivo podrá invitar a sus sesiones, al personal que se considere conveniente, con voz, pero sin voto.

**Artículo 14.-** El Comisario podrá asistir a las Sesiones, en las cuales tendrá voz pero no voto.

## **SECCIÓN II DEL PRESIDENTE**

**Artículo 15.-** Quien ocupe la Presidencia del Consejo Directivo tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Convocar, a través de la Secretaría Técnica del Consejo Directivo a las sesiones ordinarias y extraordinarias que se desarrollen conforme al orden del día que para ese efecto se establezca;
- II. Dirigir las sesiones del Consejo Directivo y declarar resueltos los asuntos en el sentido de las votaciones;
- III. Resolver los asuntos que, debiendo ser conocidos por el Consejo Directivo, no admitan demora dada su urgencia;
- IV. Autorizar, en unión con la Secretaría Técnica, las actas que se levanten de las sesiones que celebre el Consejo Directivo;
- V. Realizar todos aquellos actos que fuesen necesarios para el mejor funcionamiento del Consejo Directivo y del Instituto;

## **SECCIÓN III DEL COMISARIO**

**Artículo 16.-** La vigilancia interna del Instituto, para verificar el cumplimiento de los presupuestos de ingresos y egresos y el correcto destino de sus bienes, estará a cargo del Comisario, quien tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Participar en las Sesiones del Consejo Directivo, con voz, pero sin voto;
- II. Vigilar que la administración de los recursos se realice de acuerdo con lo que disponga en la presente Ley, los programas y presupuestos aprobados;
- III. Practicar las auditorías de los estados financieros y las de carácter administrativo al término del ejercicio, o antes si así lo considera conveniente;
- IV. Informar a la Secretaría de Fiscalización y Rendición de Cuentas de toda irregularidad que a su juicio se presente con relación a la situación del Instituto.

**Artículo 17.-** La designación del Comisario estará a cargo de la Secretaría de Fiscalización y Rendición de Cuentas.

## **SECCIÓN IV DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

**Artículo 18.-** El Director General será nombrado y removido por el Ejecutivo.

**Artículo 19.-** El Director General tendrá las facultades siguientes:

- I. Ser depositario de la fe pública registral en el Estado;
- II. Representar legalmente al Instituto como apoderado legal para actos de administración, poderes cambiarios, apertura de cuentas y pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las que requieran cláusula



especial conforme a la ley, incluida la de desistirse del juicio de amparo. Ejercerá las facultades de dominio que le autorice el Consejo Directivo limitativamente;

- III. Otorgar los nombramientos del personal adscrito al Instituto;
- IV. Delegar y otorgar los poderes y facultades que se requieran para el cumplimiento de los objetivos del Instituto;
- V. Dirigir, administrar y coordinar el desarrollo de las actividades técnicas y administrativas del Instituto y dictar los acuerdos y lineamientos de operación, circulares ejecutivas y sistemas de control necesarios para alcanzar los objetivos y metas propuestas por el Instituto;
- VI. Proponer al Consejo Directivo el mecanismo mediante el cual le sean transferidos los recursos recaudados por la Secretaría de Finanzas, a través de la Administración Fiscal General; por concepto de derechos y servicios prestados por el Instituto, dispuestos en la Ley de Hacienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- VII. Establecer un programa financiero y operativo para asegurar el óptimo funcionamiento y actualización permanente de sus sistemas informáticos registral y catastral. Supervisar permanentemente la actualización del sistema registral; así como fortalecer la vinculación técnica, operativa y jurídica con el objeto de consolidar la administración territorial, catastral y registral del Estado.
- VIII. Celebrar toda clase de acuerdos, contratos y convenios con dependencias o entidades del sector público, federal, estatal y municipal, así como con organizaciones de los sectores social y/o privado e instituciones educativas y de investigación, para la ejecución de acciones relacionadas con el objeto del Instituto; así como para integrar el acervo de información geográfica y estadística.
- IX. Celebrar convenios con los ayuntamientos para asumir la función catastral.
- X. Formular el programa institucional y sus respectivos subprogramas y proyectos de actividades, así como los presupuestos del Instituto y presentarlos para su aprobación al Consejo Directivo, en los términos y plazos previstos por las disposiciones legales aplicables en la materia;
- XI. Ejecutar los acuerdos que dicte el Consejo Directivo;
- XII. Presentar al Consejo Directivo los informes de actividades desarrolladas por el Instituto, incluido el estado que guardan de los presupuestos de ingresos y egresos y los estados financieros correspondientes;
- XIII. Presentar a la Consejo Directivo, en el mes de octubre de cada año, el programa de trabajo del Instituto para el siguiente ejercicio anual, así como rendir, un informe anual sobre el estado que guarda la administración a su cargo;
- XIV. Establecer los mecanismos de evaluación que destaquen la eficiencia y la eficacia con que se desempeñe y presentar al Consejo Directivo, por lo menos, semestralmente, la evaluación de gestión con el detalle que previamente acuerde el Instituto;
- XV. Elaborar el anteproyecto del Reglamento Interior del Instituto y someterlo a la aprobación de la Consejo Directivo;
- XVI. Verificar la integración y actualización del inventario de los bienes que integran el patrimonio del Instituto;
- XVII. Proponer a la Consejo Directivo, para su aprobación, mecanismos de financiamiento;
- XVIII. Llevar la administración financiera y contabilidad del Instituto y responder del estado y manejo de la misma;
- XIX. Conocer, substanciar y resolver los recursos de inconformidades que en materia catastral y registral se presenten; a través de la Coordinación Jurídica;
- XX. Conocer, iniciar y resolver el procedimiento administrativo para fincar responsabilidad a los servidores públicos a su cargo, de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas;

- XXI.** Otorgar dispensas de Subdivisión, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley;
- XXII.** Emitir Dictámenes Catastrales, con base en la toda información que forme parte del acervo catastral del Instituto;
- XXIII.** Expedir certificaciones de no antecedentes registrales; de conformidad con la información que obre en el acervo del Instituto; previo pago de derechos;
- XXIV.** Deslindar, describir, clasificar, valorar e inscribir la propiedad raíz rústica y urbana del Estado, ya sea federal, estatal, municipal o particular; conocer oportunamente los cambios que se operen en ella y que alteren los datos que integran la inscripción catastral, actualizando sus modificaciones, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos históricos; así como para coadyuvar como fuente informativa en la formulación y adecuación de planes estatales y municipales de desarrollo urbano y rural y de ordenamiento de zonas conurbadas;
- XXV.** Formular y mantener al día los planos catastrales, generales y parciales del Estado y sus municipios, que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos que señala esta Ley y las normas técnicas y científicas propias de la materia;
- XXVI.** Prestar los servicios periciales que se le soliciten como valuador de inmuebles ante todas las autoridades civiles, penales, laborales, administrativas y fiscales, así como para la identificación, apeos o deslindes de inmuebles; Estos servicios se prestarán a las personas físicas o morales que lo requieran, previo acreditamiento de su interés jurídico;
- XXVII.** Prestar asistencia técnica a las dependencias y entidades de la Federación, del Estado y de los municipios, cuando así lo soliciten, para la formulación de estudios o proyectos integrales de factibilidad sobre obras y servicios públicos, previo pago de los derechos correspondientes;
- XXVIII.** Ejecutar las acciones que se establezcan a su cargo en los convenios que celebre el Ejecutivo;
- XXIX.** Apoyar técnicamente y operativamente en materia de planeación territorial a las dependencias y entidades estatales y municipales, en cuanto a desarrollo urbano, social y ecológico;
- XXX.** Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales en la solución de los conflictos que se susciten con relación a los límites del territorio del Estado con los de otros estados y de los municipios con los de otros municipios;
- XXXI.** Formular, de manera conjunta y corresponsable con la unidad catastral municipal y la Junta respectiva, los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcción;
- XXXII.** Establecer en el Reglamento de esta Ley, los procedimientos valuatorios, con la finalidad de que esta labor sea uniforme en todo el Estado;
- XXXIII.** Ser el organismo encargado de integrar la información geográfica y estadística en el Estado;
- XXXIV.** Solicitar la información que sea necesaria a los particulares a fin de integrar el acervo de información geográfica y estadística en el Estado;
- XXXV.** Celebrar convenios de coordinación con dependencias o entidades federales a fin de que se proporcione recíprocamente información estadística y geográfica;
- XXXVI.** Realizar el diseño, levantamiento y procesamiento de encuestas y muestreos sobre las variables económicas, sociales, demográficas y catastrales del Estado;
- XXXVII.** Difundir la información estadística, geográfica y catastral y prestar el servicio;
- XXXVIII.** Asesorar, dar apoyo técnico y capacitar para el desarrollo de estudios e investigaciones en la materia;

- XXXIX. Designar en el ámbito de su competencia, la persona o personas que deberán practicar visitas, inspecciones o verificaciones y expedir la constancia de verificación correspondiente;
- XL. Supervisar la actuación de los municipios en materia catastral, hacer las observaciones pertinentes en el cálculo y la aplicación de los valores catastrales y solicitar, en su caso, las correcciones pertinentes;
- XLI. Ejecutar las acciones necesarias para integrar la Junta, conforme a las disposiciones previstas en la Ley y su Reglamento;
- XLII. Proponer al Congreso del Estado con arreglo a esta ley, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, aprobadas por el ayuntamiento;
- XLIII. Las demás que le confiera esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Para la mejor distribución y desarrollo de sus funciones, el Director General podrá delegar sus facultades en los titulares de las unidades administrativas que tenga adscritas, salvo que esta Ley disponga que deban de ser ejercidos directamente por él; asimismo podrá, en todo tiempo, ejercer directamente las facultades que delega.

**Artículo 20.-** Para su funcionamiento contará con la siguiente estructura organizacional:

- I. Dirección General, integrada a su vez por la Coordinación de Registro Público, Coordinación de Catastro, Coordinación Técnica, Coordinación Administrativa, Coordinación Jurídica y Unidad de Transparencia.
- II. Oficinas Registrales, integradas por un Director Registrador de Oficina, Registradores Auxiliares y personal técnico-operativo. Para tal efecto se establecen las siguientes:
  - 1. Oficina Registral Saltillo, ubicada en la zona metropolitana de Saltillo, tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre; así como en los municipios de Arteaga, General Cepeda y Ramos Arizpe.
  - 2. Oficina Registral Torreón, ubicada en el área conurbada de Torreón; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Matamoros y Viesca.
  - 3. Oficina Registral Monclova, ubicada en el área conurbada de Monclova; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Abasolo, Escobedo, Candela, Castaños, Cuatro Ciénegas, Frontera, Lamadrid, Nadadores, Ocampo, San Buenaventura, Sacramento y Sierra Mojada.
  - 4. Oficina Registral Piedras Negras, ubicada en el área conurbada de Piedras Negras; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Allende, Guerrero, Hidalgo, Morelos, Nava y Villa Unión.
  - 5. Oficina Registral Sabinas, ubicada en el área conurbada de Sabinas; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Juárez, Progreso, Múzquiz y San Juan de Sabinas.
  - 6. Oficina Registral Acuña, ubicada en el área conurbada de Acuña; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Jiménez y Zaragoza.
  - 7. Oficina Registral Parras, ubicada en el municipio de Parras, tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre.
  - 8. Oficina Registral San Pedro, ubicada en el municipio de San Pedro, tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en el municipio de Francisco I. Madero.
- III. Oficinas Catastrales, integradas por un Director de la Oficina Catastral, personal técnico y operativo. Para tal

efecto se establecen las siguientes:

1. Oficina Catastral Regional Saltillo, ubicada en la zona metropolitana de Saltillo, tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre; así como en los municipios de Arteaga, General Cepeda, Parras y Ramos Arizpe.
2. Oficina Catastral Regional Torreón, ubicada en el área conurbada de Torreón; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Francisco I. Madero, Matamoros, San Pedro y Viesca.
3. Oficina Catastral Regional Monclova, ubicada en el área conurbada de Monclova; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Abasolo, Escobedo, Candela, Castaños, Cuatro Ciénegas, Frontera, Lamadrid, Nadadores, Ocampo, San Buenaventura, Sacramento y Sierra Mojada.
4. Oficina Catastral Regional Piedras Negras, ubicada en el área conurbada de Piedras Negras; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Allende, Guerrero, Hidalgo, Morelos, Nava y Villa Unión.
5. Oficina Catastral Regional Sabinas, ubicada en el área conurbada de Sabinas; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Juárez, Progreso, Múzquiz y San Juan de Sabinas.
6. Oficina Catastral Regional Acuña, ubicada en el área conurbada de Acuña; tendrá jurisdicción en el municipio del mismo nombre, así como en los municipios de Jiménez y Zaragoza.

**Artículo 21.-** Las áreas adscritas a la Dirección General estarán a lo dispuesto por el Reglamento Interior.

**Artículo 22.-** El personal del Instituto deberá de excusarse de conocer cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad tengan algún interés en el asunto o sobre el documento que verse a resolver.

## **TÍTULO TERCERO DEL REGISTRO PÚBLICO**

### **CAPÍTULO I DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

**Artículo 23.-** La función registral no es gratuita. Se ejercerá observando los siguientes principios registrales:

- I. **Consentimiento.** Declaración de la voluntad del titular registral o interesado, por el cual solicita al Director Registrador o al Registrador Auxiliar a practicar la inscripción de los actos relativos a la constitución, transmisión, gravamen y extinción de los derechos reales sobre los bienes; respecto a los actos, negocios, resoluciones, y diligencias judiciales; la inscripción de los actos relativos a la constitución, modificación y extinción de las personas morales, la inscripción de los actos relativos a otros actos, negocios, resoluciones y diligencias judiciales y las consecuencias inherentes a todos estos.

- II. **Especialidad.** Precisión o individualización del acto solicitado de tal manera que se identifique de manera indubitable a la naturaleza y alcances de los derechos inscritos.
- III. **Fe pública registral.** Verdad jurídica del contenido de los asientos del Instituto, salvo prueba en contrario. Por este principio se reputa siempre exacto en beneficio del titular del derecho, confiando en el contenido de sus asientos y en consecuencia, se le protege con carácter absoluto.
- IV. **Inscripción.** Todo acto que, conforme a la ley, sea inscrito en el Instituto, será bastante para que surta sus efectos ante terceros. Los títulos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.
- V. **Legalidad.** Consiste en que sólo se inscribirán los actos o documentos que reúnan los requisitos exigidos por la legislación aplicable para su inscripción.
- VI. **Legitimación.** Certeza y seguridad jurídica que se tiene sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad.
- VII. **Prelación.** Preferencia entre derechos sobre los actos que se refieran a un mismo folio real electrónico, y se determinará por el orden del asiento de presentación otorgado por el Instituto. La fecha de celebración o emisión del título o documento que contiene el acto jurídico a registrar, no incide en su prelación.
- VIII. **Publicidad.** Obligación de publicitar todos los actos o documentos inscritos en el Instituto, a fin de que surtan efectos contra terceros.
- IX. **Rogación.** Las inscripciones en el Instituto se realizan exclusivamente a petición del titular del derecho o de las autoridades administrativas o judiciales; no son procedentes las inscripciones por voluntad del Director General, Director Registrador y/o Registrador Auxiliar o de oficio, toda vez que el Instituto tiene una función declarativa y no constitutiva.
- X. **Tracto sucesivo.** Encadenamiento ininterrumpido de inscripción que impide que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

## CAPÍTULO II DEL PROCESO REGISTRAL

**Artículo 24.-** Todo documento para su inscripción deberá reunir los requisitos establecidos en el Código Civil, esta Ley, y demás disposiciones aplicables en la materia.

### SECCION I DEL REGISTRO DIGITAL

**Artículo 25.-** El Instituto pondrá a disposición de los usuarios una plataforma virtual que permita solicitar y dar seguimiento a los servicios que otorga en materia registral. Para tal efecto, los usuarios tendrán acceso a los trámites que conforme a la esfera de su competencia, la Ley les otorgue.

Toda persona física que requiera los servicios que ofrece el Instituto en materia registral deberá registrarse proporcionando:

- I. Nombre completo que contenga además apellido paterno y materno;
- II. Correo electrónico;
- III. Contraseña;
- IV. Clave Única de Registro de Población; y
- V. Aceptación de términos y condiciones de uso.

El tratamiento de los datos proporcionados se rige conforme a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 26.-** El Instituto pondrá a disposición de los usuarios, Notarios Públicos, así como entidades públicas estatales cuyos objetivos y naturaleza de sus funciones así lo requieran, una Oficina Virtual mediante la cual se ingresarán los trámites y recibirán los acuerdos y/o constancias solicitadas concernientes al Registro Público de manera oficial.

**Artículo 27.-** Para acceder a la Oficina Virtual, los usuarios deberán estar registrados conforme al artículo 25 de esta Ley.

Los notarios públicos y entidades estatales, podrán adquirir un token para el ingreso de los documentos que contengan actos jurídicos susceptibles de inscripción, así como para el seguimiento, recepción de acuerdos, subsanación y en su caso inscripción o rechazo de sus trámites.

**Artículo 28.-** Las políticas de uso, seguridad y resguardo del sistema informático, así como las adecuaciones y mejoras al mismo, deberán proponerse ante el Consejo Directivo para su aprobación.

**Artículo 29.-** El Instituto llevará el respaldo de la base de datos los cuales son susceptibles de auditoría en caso de tratamiento no autorizado.

**Artículo 30.-** Cualquier usuario podrá contratar el servicio de Alerta Registral, que consiste en recibir vía electrónica la notificación de que el folio real electrónico sobre el cual se solicitó el servicio, tiene solicitud de algún trámite registral presentado ante el Instituto.

Su solicitud se realizará exclusivamente vía electrónica, y para su contratación se requiere determinar del folio real electrónico interesado, proporcionar el correo electrónico habilitado para recibir la alerta; así como el pago de los derechos correspondientes.

Este servicio se contrata por un término de trescientos sesenta y cinco días contados a partir de la emisión de la constancia de suscripción validada por el Instituto.

**Artículo 31.-** Para la migración y/o conversión de la técnica registral relativa a la información que se encuentra en el acervo a un folio real electrónico se requiere la solicitud de un Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, a efecto de que se integre toda la información contenida en el registro.

**Artículo 32.-** Todos los documentos emitidos por el Registro Público serán firmados electrónicamente y se entregarán vía digital a través de su Plataforma Virtual conteniendo invariablemente un Código QR, así como un identificador electrónico mediante el cual se coteje su autenticidad.

## **SECCIÓN II DE LA RECEPCIÓN Y ENTREGA**

**Artículo 33.-** Los interesados en obtener los servicios del Instituto deberán presentar solicitud mediante los formatos físicos precodificados o electrónicos establecidos para tal efecto, anexando los documentos exigidos por esta ley, el reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables, y acreditando los pagos por los derechos y/o servicios correspondientes a excepción de los trámites que por disposición de ley, no causen los citados derechos.

Es obligación del Instituto recibir limitativamente las solicitudes debidamente presentadas con sus anexos y comprobantes de pago respectivos de manera legible y en orden, por los usuarios referentes a los servicios que proporciona. En caso contrario procederá un acuerdo negativo de inscripción de manera inmediata.

Los documentos que contengan actos jurídicos deberán presentarse en archivos físicos y/o digitales, así mismo deberán contener la totalidad de los anexos necesarios para su registro. Cuando un trámite sea subsanado deberá presentarse el documento íntegro con las correcciones hechas.

**Artículo 34.-** Los documentos físicos que contengan los actos jurídicos presentados ante el Instituto para su inscripción deberán constar en original, presentando la solicitud de digitalización, así como los pagos por la prestación de dicho servicio.

**Artículo 35.-** Por cada solicitud de servicio presentada se generará una boleta de ingreso de entrada, posteriormente un asiento de presentación, en ambos casos se asentará la fecha, hora de su ingreso y el número de entrada que se le asigne en forma automática y será canalizada al área correspondiente.

**Artículo 36.-** Para el caso de las solicitudes de servicios de manera física, finalizado el proceso registral se devolverá al interesado el documento original con el documento electrónico generado correspondiente al trámite solicitado, previa identificación y presentación del recibo de ingreso de entrada.

Tratándose de las solicitudes de servicios telemáticos, finalizado el proceso se generará la constancia electrónica correspondiente, descargable en la plataforma virtual a través de la Oficina Virtual.

### SECCIÓN III DE LA INSCRIPCIÓN

**Artículo 37.-** Los documentos físicos o electrónicos presentados para su inscripción, deberán ser calificados y capturados por el personal de la oficina registral que corresponda.

El Director Registrador y/o Registrador Auxiliar analizará la procedencia o no procedencia del trámite, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Código Civil, la presente ley, su Reglamento y las demás disposiciones aplicables, desahogando el siguiente procedimiento:

- I. Si resultare procedente asignará al personal técnico -operativo la captura del trámite solicitado, sin abreviaturas ni alteraciones, los datos del documento cumpliendo con los requisitos que le sean exigidos por el sistema informático.
- II. Si de la calificación se advierte la ausencia de uno o varios requisitos subsanables, se emitirá un acuerdo suspensivo en el que funde y motive las causas de la suspensión, mismo que será publicado el día hábil siguiente en el Boletín Registral, concediendo al interesado un término de diez días hábiles contados a partir de su publicación, durante los cuales se respetará la prelación del documento, a efecto de que subsane el requisito omitido. Para el caso de los ingresos de manera física, se remitirá al Área de Recepción y Entrega el acuerdo electrónico impreso. Por lo que hace a los trámites telemáticos, le será remitido el acuerdo por vía electrónica a la Oficina Virtual.

Si dentro del término concedido, el interesado subsana el error u omisión motivo de la suspensión, deberá presentar los documentos para su reingreso, acompañados de un escrito dirigido al Director Registrador y/o Registrador Auxiliar en el que solicite se continúe con el trámite de inscripción.

Vencido el término de diez días sin haberse cumplido con los requisitos referidos, el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar emitirá el acuerdo negativo de inscripción mismo que será publicado el día hábil siguiente en el Boletín Registral, perdiendo el trámite la prelación que le correspondía.

- III. Si de la calificación se advierte que el documento presenta un error que no pueda ser subsanado, el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar emitirá el acuerdo negativo de inscripción mismo que será publicado el día hábil siguiente en el Boletín Registral. Para el caso de los ingresos de manera física, se remitirá al Área de Recepción y Entrega dicho acuerdo. Por lo que hace a los trámites telemáticos, le será remitido el acuerdo por vía electrónica a la Oficina Virtual correspondiente.

**Artículo 38.-** El Director Registrador y/o Registrador Auxiliar sólo podrá rechazar la solicitud de inscripción, anotación o cancelación cuando ésta no se encuentre en los supuestos que establecen los artículos 3592, 3593, 3664 y 3665 del Código Civil, o se actualice algún supuesto de los contenidos en el artículo 3629 del mismo ordenamiento legal, y/o contravenga disposiciones contenidas en otros ordenamientos aplicables en la materia. El acuerdo negativo correspondiente será publicado el día hábil siguiente en el Boletín Registral. El trámite rechazado perderá la prelación



que le correspondía.

**Artículo 39.-** El Director Registrador y/o Registrador Auxiliar, no juzgará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero si a su juicio el documento no reviste las formas extrínsecas requeridas por la ley, contraviene disposiciones de orden público, se trata de autoridad notoriamente incompetente o del propio Instituto surja algún obstáculo por el que legalmente no deba practicarse el acto registral ordenado, lo hará saber mediante oficio a la autoridad respectiva. Si a pesar de las causas y fundamentos legales expresados por el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar, la autoridad ordenadora insistiera en el registro mediante segundo oficio, el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar efectuará el mismo siempre y cuando en dicho oficio se haga referencia a las observaciones hechas, insertándose el contenido del mismo en el folio real electrónico.

**Artículo 40.-** Cuando en un mismo título se haga referencia a diversos inmuebles, actos y/o contratos y su registro fuere improcedente en relación con alguno o algunos de ellos, se inscribirán individualmente a solicitud de parte, no obstante, los que sean procedentes, haciendo referencia expresa a aquellos que queden excluidos del registro y a los motivos de ello, emitiendo los acuerdos correspondientes.

**Artículo 41.-** En la inscripción de documentos el personal del Registro Público, bajo su más estricta responsabilidad, deberá verificar que se cumpla con las disposiciones legales y los principios registrales.

**Artículo 42.-** A todo inmueble, mueble, persona moral o acto susceptible de inscripción le corresponderá un folio real electrónico que será asignado automáticamente por el sistema informático.

**Artículo 43.-** Podrán solicitar la inscripción de un acto jurídico las personas que tengan interés en asegurar el derecho en él consignado, los fedatarios y las autoridades judiciales, agrarias, administrativas y laborales en la esfera de su competencia.

**Artículo 44.-** Autorizada en definitiva la inscripción, se pondrá a disposición del interesado la boleta electrónica de inscripción que deberá contener fecha de presentación y de inscripción, el número de asiento de inscripción, el número de folio real electrónico autenticado con la firma digital del Director Registrador y/o Registrador Auxiliar, el Código QR y el identificador electrónico.

**Artículo 45.-** Las inscripciones serán nulas si no están firmadas por el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar y cumplan con las medidas de seguridad establecidas, cotejadas con los medios electrónicos establecidos por el Instituto.

**Artículo 46.-** En caso de que se solicite la inscripción de un documento en el que conste que un acto se celebró a través de representantes, se consignará en el folio real electrónico correspondiente dicha situación y se hará constar en la forma en la que se acreditó la personalidad con la que se actuó, a fin de que pueda establecerse claramente si la representación es suficiente para la validez del documento que se pretende inscribir.

**Artículo 47.-** Las anotaciones y cancelaciones se harán invariablemente en el folio real electrónico que contenga la inscripción del acto y/o bien inmueble al que corresponda.

**Artículo 48.-** Las anotaciones podrán ser:

- I. Avisos de presentación; y
- II. Anotaciones preventivas.

**Artículo 49.-** Los avisos de presentación contendrán la fecha y el número de ingreso, el Código QR y el identificador electrónico a fin de que adquieran la prelación que les corresponda, además deberán reunir los requisitos a los que se refieren los artículos 3614 y 3615 del Código Civil.

**Artículo 50.-** Si durante la vigencia de los avisos o anotaciones, se presentare para su inscripción otro documento relacionado al mismo folio real electrónico, el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar suspenderá dicho trámite, a fin de que se respete la prelación que le corresponda.

Concluida la vigencia de los avisos o anotaciones se procederá a la calificación de los trámites suspendidos, respetando la prelación en que fueron ingresados.

**Artículo 51.-** Las anotaciones preventivas previstas en el artículo 3593 y 3620 del Código Civil, se practicarán en virtud de orden judicial y expresarán el juzgado de origen, número y año del expediente, el objeto de la demanda, y la fecha del auto que la haya admitido. Para el caso de las anotaciones preventivas con motivo de fianzas o embargos, se deberá expresar el monto a inscribir.

**Artículo 52.-** Para dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo quinto del artículo 1394 del Código de Comercio, el interesado debe proporcionar el folio real electrónico del inmueble al que se pretenda realizar la anotación preventiva en el formato mediante el cual se ingrese el documento.

**Artículo 53.-** Las anotaciones que se practiquen por la suspensión provisional o definitiva de actos reclamados al Director Registrador y/o Registrador Auxiliar, señalado como autoridad responsable en un juicio de amparo, deberán expresar:

- I. Juzgado o Tribunal que haya dictado la suspensión;
- II. El número del expediente y el número y fecha del oficio en que se comunique al Instituto la resolución respectiva;
- III. El nombre del o de los quejosos;
- IV. La naturaleza y efectos de la suspensión;
- V. El acto reclamado;
- VI. El nombre de los terceros interesados;
- VII. Las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión; y
- VIII. Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el órgano jurisdiccional de conocimiento.

**Artículo 54.-** Cuando se trate de subdivisión y/o transmisión de dominio parcial, el inmueble en cuestión deberá ser previamente subdividido, generando por consecuencia los folios reales electrónicos resultantes.

**Artículo 55.-** Cuando dos o más inmuebles inscritos se fusionen en su totalidad para formar una sola unidad topográfica; se creará un nuevo folio real electrónico, en donde se describa la totalidad de los inmuebles fusionados, asimismo se realizará el cierre para inscripciones de aquellos folios reales electrónicos o asientos, en donde constaban los inmuebles sometidos al procedimiento anterior, identificando los folios reales electrónico extintos.

**Artículo 56.-** En los casos previstos por los artículos 54 y 55 de la presente Ley, se observarán además las siguientes reglas:

- I. Sólo se realizarán cuando las fusiones o subdivisión de que se trate, se efectúen y se hagan constar conforme a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables y cuando se describan con claridad y precisión los nuevos inmuebles resultantes;
- II. A los inmuebles resultantes se les dará un nuevo folio real electrónico; asimismo en aquellos folios reales electrónicos que se modifiquen por adecuación por demasía o disminución, se harán constar las variantes que por tal motivo se produzcan; y
- III. En los casos en que los inmuebles hayan sido fusionados o subdivididos y que contengan anotaciones que deban constar en los nuevos folios reales electrónicos creados, éstas se trasladarán de manera íntegra.

**Artículo 57.-** Los documentos que contengan actos o contratos en relación con el inmueble, deberán expresar todas las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción y que sean relativas a los otorgantes, a los inmuebles y a los derechos de que se trate. Para el caso de los otorgantes es requisito indispensable aportar la Clave Única de Registro de Población (CURP); para los inmuebles, es requisito indispensable aportar la Clave Catastral emitida por la autoridad correspondiente.

En el supuesto de que alguno de los otorgantes sea de origen extranjero, se acreditará con el número de pasaporte emitido por el país de origen.

**Artículo 58.-** Si existiere alguna discrepancia entre los datos contenidos en el documento y los que obren en el Instituto, previamente se deberá aclarar fehacientemente el instrumento público que motivó la discrepancia, sea mediante escritura pública de aclaración y/o solicitar la aclaración de errores materiales y/o de concepto atribuible al Registro Público.

**Artículo 59.-** Cuando se presente un documento para su inscripción y se encuentren pendientes de efectuar una o más inscripciones necesarias para establecer la debida ilación de actos para la secuencia registral, deberán constar los avisos de presentación de los documentos cuya inscripción servirá de antecedente a la del documento ingresado en último término, y no producirá su inscripción hasta que se establezca la debida secuencia registral. Si esto no se lograra durante la vigencia de los avisos de presentación de los documentos precedentes, se cancelará la del subsecuente, aun cuando se haya extinguido el plazo para su caducidad.

**Artículo 60.-** Para las inscripciones de los inmuebles se observará lo siguiente:

- I. Los asientos de presentación expresarán:
  - a. La fecha y número de entrada;
  - b. La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;
  - c. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
  - d. Los bienes y derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía; y
  - e. Los nombres y apellidos de los interesados.
- II. Los asientos de inscripción deberán expresar las siguientes circunstancias:
  - a. La naturaleza y linderos de los inmuebles objetos de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre de la calle y número si constare en el título, clave catastral y la referencia al registro anterior en donde consten esos datos.
  - b. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.
  - c. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.
  - d. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr.
  - e. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes; así como la Clave Única de Registro de Población (CURP) de cada uno de ellos Cuando el título exprese la nacionalidad, el lugar de origen, la edad, el estado civil, la ocupación y el domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.
  - f. La naturaleza del acto o negocio jurídicos.
  - g. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario o notario que lo haya autorizado.
  - h. El día y la hora de la presentación del título en el Instituto.

**Artículo 61.-** Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán si concurren las circunstancias siguientes:

- I. Si de celebrarse los actos o contratos o de dictarse las sentencias en el Estado, hubiere sido necesaria su inscripción en el Registro Público;
- II. Si los documentos en los que consten están legalizados conforme a lo que se disponga en el Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- III. Si tratándose de sentencias, su ejecución haya sido ordenada por la autoridad judicial competente que corresponda; y
- IV. Los actos ejecutados y los contratos otorgados, así como las sentencias pronunciadas en el extranjero redactados en idioma distinto al español deberán ser traducidos por perito competente, la que declarará su autenticidad o procedencia, en su caso, conforme al Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, y serán protocolizados ante notario público.

Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa sólo se inscribirán cuando dichos actos o contratos tengan el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 62.-** Los contratos de arrendamiento sólo se inscribirán si reúnen los requisitos previstos en la fracción III del artículo 3592 del Código Civil, y si los inmuebles, objeto del mismo están inscritos a nombre del arrendador.

En el caso del subarrendamiento o cesión de arrendamiento se observará la misma regla, debiendo constar el consentimiento del arrendador de manera fehaciente.

**Artículo 63.-** El titular registral de un inmueble, por declaración de voluntad manifiesta en escritura pública, podrá solicitar el registro de lo que en él se edifique.

**Artículo 64.-** Un folio real electrónico se considerará un folio matriz, en los siguientes casos:

- I. Cuando se fraccione o lotifique un inmueble; el folio matriz contendrá las especificaciones generales referentes a la división de que se trate y, se trasladarán los asientos vigentes de dicho folio real electrónico a cada uno de los folios reales electrónicos resultantes; y
- II. Cuando un inmueble se constituya en régimen en condominio; el folio matriz contendrá la descripción del mismo y de sus elementos comunes. Se abrirá, por cada unidad deslindada, el respectivo folio real electrónico de derechos reales, dotándolo del número que le corresponde en orden progresivo.

#### **SECCIÓN IV DEL BOLETÍN REGISTRAL**

**Artículo 65.-** El Instituto deberá publicar en la plataforma virtual un Boletín Registral de todas las oficinas registrales en el Estado, los días hábiles a las nueve treinta horas y su contenido surtirá efectos el mismo día de su publicación. El boletín hará de conocimiento general el estado que guardan los siguientes trámites:

- I. Los trámites a los que recaiga un acuerdo suspensivo;
- II. Los trámites a los que recaiga un acuerdo negativo definitivo;
- III. La notificación de las resoluciones de los recursos de inconformidad que sean presentados en las oficinas registrales; y
- IV. Las circulares, lineamientos y demás comunicados emitidos por la Dirección General.

**Artículo 66.-** El Boletín Registral es el único mecanismo válido de notificación del Instituto. Las notificaciones surtirán efectos el mismo día de su publicación en el boletín registral.

**Artículo 67.-** Las notificaciones señaladas en el artículo 65 fracción II de la presente Ley, tendrán el efecto suspensivo para la protección del folio real electrónico, para el caso de la presentación del recurso de inconformidad señalado en el artículo 164 hasta su conclusión. Precluido el término para su presentación, el folio real electrónico quedará abierto.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES**

**Artículo 68.-** Deberán inscribirse los títulos por los cuales se constituya, transmita, modifique, grave o extinga el dominio sobre inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos y, en consecuencia, se registrarán:

- I. La compraventa, donación, permuta, cesión del derecho litigioso y/o hereditario, dación en pago, el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, la transacción, la condición suspensiva o resolutoria, la promesa de venta, la novación, los testimonios sobre protocolización de constancias de un juicio o procedimiento extrajudicial sucesorio en los que se declare la adjudicación, y los demás actos traslativos de dominio respecto de bienes inmuebles. Cuando se registre algún acto en el que hubieren intervenido condiciones suspensivas o resolutorias, se inscribirá a su tiempo el documento en que conste el cumplimiento de la condición, relacionando ambas inscripciones;
- II. El título de propiedad emitido por la autoridad agraria competente;
- III. Las resoluciones judiciales, administrativas, arbitrales o del trabajo, que produzcan alguno o algunos de los efectos previstos en el párrafo primero de este artículo;
- IV. Las capitulaciones matrimoniales sobre sociedad conyugal, el cambio o reforma de este régimen, la liquidación de la sociedad, cuando produzcan alguno o algunos de los efectos previstos en el párrafo primero de este artículo. Cuando se establezcan entre los cónyuges comunidad de bienes raíces, previamente deberán estar inscritos a favor del cónyuge que lo aporta;
- V. El testimonio de las informaciones y documentos a que se refiere el artículo 3595 del Código Civil, protocolizadas en los términos del Código Civil y Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, así como los procedimientos judiciales o extrajudiciales por los cuales se adquiera el derecho de propiedad, que carezcan de antecedentes registrales;
- VI. El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes raíces, cuando sea traslativo del dominio de éstos o se grave dicho dominio;
- VII. La constitución, modificación y extinción del patrimonio de la familia;
- VIII. La hipoteca, los actos por virtud de los cuales se haya vendido, donado, cedido, dado en pago, adjudicado o permutado el derecho real de hipoteca, o las resoluciones judiciales en que se haya declarado consumada la prescripción negativa del mismo derecho.

El derecho real de hipoteca establecido sobre bienes que pertenezcan a menores o personas mayores de edad que requieran asistencia o representación, sólo se inscribirá si existe resolución judicial ejecutoriada en la que se haya concedido permiso a padres o tutores para gravar los bienes de sus representados.

Para que una escritura de hipoteca pueda ser inscrita en el Instituto, el instrumento deberá contener, además de la fecha y hora en que se celebra el acto, la declaración expresa del día y la hora en que se haya constituido la hipoteca, el monto de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil vigente, la inserción del certificado o certificados registrales en que consten la libertad del inmueble y/o los gravámenes anteriores que reporten, así como las limitaciones del dominio:

- IX. Las resoluciones judiciales, administrativas o laborales, y/o procedimientos extrajudiciales establecidos en el Código Civil vigente, que hayan causado estado y que produzcan alguno de los efectos a que se contrae el párrafo primero de este artículo;
- X. Las resoluciones administrativas que establezcan concesiones o aprovechamientos sobre bienes del dominio público del Estado o de los municipios o que contengan declaraciones de rescate de las concesiones o aprovechamientos sobre bienes del dominio público del Estado o de los municipios;
- XI. Los nombramientos judiciales de representantes en los procedimientos de declaración de ausencia o presunción de muerte;
- XII. El auto declaratorio de herederos en la sucesión legítima una vez que haya quedado firme;
- XIII. Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de los bienes raíces o derechos reales sobre los mismos, haciéndose el registro después de la muerte del testador. Al hacerse dicha inscripción, deberá tomarse razón del acta de defunción correspondiente.

Cuando se trate de testamento simplificado se harán las anotaciones en el apartado correspondiente.

Los Directores Registradores y/o Registradores Auxiliares sólo proporcionarán informes y expedirán constancias, en relación con testamentos ológrafos y/o simplificados al mismo testador o a la autoridad judicial competente, en cumplimiento de un mandato de la misma;

- XIV. Los planes de desarrollo urbano y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios planes o que afecten el desarrollo urbano, así como las autorizaciones de fraccionamientos, condominios, usos del suelo y demás similares otorgadas por las autoridades correspondientes de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, así como las declaratorias ecológicas, zonas protegidas y demás que conforme a los ordenamientos en materia ecológica sean sujetos de inscripción en el Instituto;
- XV. Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes al Estado o a los municipios, así como los demás actos, documentos, contratos, resoluciones y diligencias judiciales a que se refiere la Ley General de Bienes del Estado de Coahuila;
- XVI. Los decretos por los que se declaren bienes históricos y artísticos, zonas protegidas y valores culturales que integren el patrimonio cultural del Estado; y
- XVII. Los demás actos o documentos que por prevención expresa de la ley deban ser registrados.

**Artículo 69.-** Se anotarán preventivamente:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

- IV. Las providencias judiciales que ordenen el aseguramiento o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- V. Las fianzas legales o judiciales y/o su cancelación de acuerdo a lo establecido en el artículo 3318 del Código Civil;
- VI. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;
- VII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Instituto;
- VIII. La orden judicial en relación con los deudores alimentarios morosos de acuerdo a lo establecido en el artículo 309 de la Ley para la Familia de Coahuila de Zaragoza; y
- IX. Cualquier otro título que sea susceptible de ser anotado de acuerdo con el Código Civil u otras leyes.

**Artículo 70.-** La inmatriculación es la primera inscripción en el Registro Público de un acto jurídico mediante el cual se adquiere la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, respecto de los cuales no existen antecedentes registrales.

Se practicará en los términos establecidos por el Código Civil, el Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza y cumpliendo con los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley.

#### **CAPÍTULO IV DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

**Artículo 71.-**Se inscribirán en el ramo de muebles los actos jurídicos siguientes:

- I. Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2713 del Código Civil;
- II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2717 del Código Civil;
- III. Los convenios por virtud de los cuales se prorrogue el contrato concertado bajo condición resolutoria expresa, a que alude la fracción II del artículo 2713 del Código Civil; y
- IV. Los contratos de prenda en los casos a que se refieren los artículos 3327, 3331, 3332, 3336 y 3354 del Código Civil.

#### **CAPÍTULO V DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES**

**Artículo 72.-**Serán inscritos en el ramo de personas morales los actos jurídicos siguientes:

- I. Los documentos referentes al acto constitutivo de una sociedad o asociación civil, así como los actos por los cuales se reformen o modifiquen sus bases constitutivas;



- II. El nombramiento de directores y administradores y los poderes de que estén investidos;
- III. Las causas de disolución, el acuerdo sobre disolución anticipada de la sociedad o asociación, la designación de liquidadores y la manera como haya de practicarse la liquidación;
- IV. Las sociedades o asociaciones extranjeras que tengan autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para operar en el país, así como los actos que relacionados con dichas personas morales, se mencionen en las fracciones precedentes;
- V. Los poderes en general, a solicitud de parte interesada; y
- VI. Las fundaciones y asociaciones de beneficencia autorizada por el Ejecutivo.

En las inscripciones de fundación de beneficencia privada, se hará constar el acta de aprobación de la Institución a que se refiere, de conformidad con las leyes correspondientes.

## **CAPÍTULO VI DEL REGISTRO DE ACTOS DE COMERCIO**

**Artículo 73.-** La inscripción relativa a los actos de comercio, se sujetará a los lineamientos marcados por la Secretaría de Economía del Gobierno Federal y se realizará en base a los ordenamientos de carácter federal que regulan su funcionamiento. Para tal efecto, el Instituto propondrá a la Secretaría de Economía del Gobierno Federal a los Registradores de Comercio que por su actividad económica lo justifiquen para cada Oficina Registral.

## **CAPITULO VII DE LA CERTIFICACIÓN Y CONSTANCIAS**

**Artículo 74.-** En atención al principio de publicidad, los datos y constancias que obren en el Registro Público serán proporcionados a quien los solicite a través de los servicios telemáticos disponibles en la plataforma virtual del Instituto previo pago de los derechos que se generen. Bastará con la emisión de la certificación firmada electrónicamente por el Titular del Instituto, el Coordinador de Registro, el Director Registrador de Oficina, y/o Registrador Auxiliar el cual contenga el Código QR que autentifique lo certificado.

**Artículo 75.-** El Instituto expedirá a solicitud de parte interesada, una vez hecha la verificación del pago de los derechos registrales correspondientes, certificaciones y/o constancias, de la información que conste en su acervo.

**Artículo 76.-** El Instituto expedirá las certificaciones de los folios reales electrónicos y asientos, individualmente respecto de uno o más inmuebles de acuerdo a los términos que se hayan asentado en el formato de solicitud; a cada inmueble corresponderá una solicitud limitativamente.

**Artículo 77.-** Para expedir un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, se deberá de proceder con vista en las inscripciones, anotaciones preventivas, asientos y avisos de presentación que obren en el folio real electrónico

y sean relativas al inmueble de que se trate.

**Artículo 78.-** El Registro Público podrá expedir constancia de existencia o inexistencia de propiedad, mediante la cual validará la información que obre en el acervo registral respecto a la titularidad de los derechos de propiedad sobre algún bien inmueble de persona determinada. Este documento se expedirá a solicitud de parte interesada, previo pago de los derechos correspondientes, firmado electrónicamente por autoridad competente y contendrá los elementos de seguridad Código QR e identificador electrónico para su autenticación.

**Artículo 79.-** El Instituto podrá expedir constancia de historial registral respecto a un folio real electrónico, mediante la cual validará la información que obre en el acervo registral por cada cinco asientos que cronológicamente reporte ficho folio. Este documento se expedirá a solicitud de parte interesada, previo pago de los derechos correspondientes, firmado electrónicamente por autoridad competente y contendrá los elementos de seguridad Código QR e identificador electrónico para su autenticación.

Para los supuestos establecidos en los artículos 967 y 977 del Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, se deberán cubrir los derechos de las constancias que resulten del periodo señalado en dicho ordenamiento.

## **CAPÍTULO VIII DEL ARCHIVO**

**Artículo 80.-** Los documentos que integran el acervo registral de las oficinas registrales, por disposición de la ley deberán ser digitalizados para su conservación, con el fin de administrar la información que se encuentra en los mismos. El resguardo del acervo físico se llevará a cabo bajo los lineamientos establecidos por el Consejo Directivo.

Bajo ninguna circunstancia el acervo físico estará a disposición de ningún usuario. Toda consulta e inspección de documentos se llevará a cabo a través de los documentos digitalizados.

El resguardo de la información digital, será almacenado en espacios digitales con capacidad suficiente que provean mecanismos de alta seguridad y protocolos de uso bajo las más estrictas normas internacionales que se contraten para tal efecto, bajo la supervisión y responsabilidad del Director General de conformidad con la aprobación del Consejo Directivo, sin perjuicio de que su alojamiento pueda localizarse fuera del territorio nacional.

A petición de parte, previo pago de derechos, se podrán expedir copias simples o certificadas, de las inscripciones o documentos relativos, que obren en el acervo digital del Instituto.

**Artículo 81.-** Las entidades públicas o privadas, los notarios, las instituciones financieras y de crédito y los particulares que lo soliciten, podrán consultar la información que proporcione el Instituto en su plataforma virtual, de conformidad con los requisitos establecidos para tal efecto.

**Artículo 82.-** Para acceder a la información vigente respecto a un folio real electrónico, folio real, o partida; se podrá realizar la consulta mediante un folio inmediato, el cual permite visualizar la información registral que se encuentra en el acervo del Instituto, previo pago de los derechos que le correspondan.

## **CAPÍTULO IX DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES ADICIONALES**

### **SECCIÓN I DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS FOLIOS REALES ELECTRÓNICOS**

**Artículo 83.-** La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título presentado y la inscripción.

**Artículo 84.-** Se entenderá que se existe error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos; pudiendo rectificarse a solicitud de parte mediante escrito debidamente fundado y motivado.

**Artículo 85.-** Se entenderá que hay error de concepto, si al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido, por haberse formado el Director Registrador y/o Registrador Auxiliar un juicio equivocado del mismo o por una errónea calificación del acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia, pudiendo rectificarse de oficio o a solicitud de parte mediante escrito debidamente fundado y motivado.

**Artículo 86.-** Cuando se trate de errores de concepto, los folios reales electrónicos practicados sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en ellos.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por determinación del Director General, cuando medie recurso de inconformidad debidamente fundado y motivado y/o mediante resolución judicial.

**Artículo 87.-** El folio real electrónico rectificado surtirá efectos desde la fecha de la presentación del documento.

### **SECCIÓN II DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y DE LAS ANOTACIONES**

**Artículo 88.-** Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

**Artículo 89.-** Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad, siempre y cuando medie orden judicial, o por su conversión en inscripción.

**Artículo 90.-** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad; siempre y cuando lo ordene la autoridad judicial correspondiente.

**Artículo 91.-** Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

- I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;
- II. La causa por la que se hace la cancelación;
- III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;
- IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y
- V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

**Artículo 92.-** Los asientos de cancelación se practicarán en la misma parte del folio real electrónico en que conste el asiento que se cancela, identificándolo plenamente y haciendo referencia a las causas de la cancelación, al documento en virtud del cual se practique y a la circunstancia de ser total o parcial.

**Artículo 93.-** La cancelación de anotación de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, se hará por mandamiento escrito de la misma autoridad que hubiese ordenado la anotación respectiva o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del asunto o por orden judicial dentro del procedimiento contencioso establecido para tal efecto.

**Artículo 94.-** Las anotaciones preventivas se cancelarán:

- I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme o laudo, y en los términos de éstos;
- II. Cuando exista consentimiento de las partes que hayan intervenido en la celebración del acto, o se realice la inscripción definitiva;
- III. Cuando así lo ordene la autoridad judicial competente, tratándose de los bienes a nombre del deudor alimentario moroso de los que haya ordenado inscripción, de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Familia de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 95.-** Las inscripciones relativas a la venta de bienes muebles, con reserva de propiedad o de condición resolutoria caducarán a los tres años contados a la fecha en que debió efectuarse el último pago, salvo que el vendedor hubiere solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o más veces, Para hacer efectiva dicha caducidad o prórroga, deberá ejercer el derecho ante la instancia judicial correspondiente.

**Artículo 96.-** Al cancelar un asiento y/o nota de presentación, deberá asentarse en el folio real electrónico correspondiente la causa de cancelación.

## **CAPÍTULO X DE LOS TÉRMINOS**

**Artículo 97.-** Los servicios que presten las oficinas registrales se deberán de concluir en los siguientes términos:

- I. Certificados de existencia o inexistencia de gravamen en folio real electrónico: tres días hábiles;
- II. Constancia de existencia o inexistencia de propiedad: tres días hábiles;
- III. Constancia de historia registral: tres días hábiles;
- IV. Constancia de no antecedentes registrales: treinta días hábiles;
- V. Copias certificadas: tres días hábiles;
- VI. Copias simples: tres días hábiles; e
- VII. Inscripción de documentos: seis días hábiles por cada acto y folio, con un límite máximo de ciento ochenta días naturales.

El término al que se refieren las fracciones I y VII de este artículo, no correrá mientras existan documentos pendientes de calificar, presentados con antelación, dentro del folio real electrónico al que se pretenda afectar.

## **CAPÍTULO XI DE LA REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS**

**Artículo 98.-** La reposición de documentos extraviados o deteriorados se realizará a petición de parte interesada cuando se haga del conocimiento del Director Registrador.

**Artículo 99.-** Tratándose de folios reales electrónicos o de cualquier otro documento que ampare derechos, el Director Registrador verificará la existencia y falta posterior de un documento y ordenará la búsqueda en su archivo, a fin de localizar los antecedentes de los documentos que muestren la existencia de gravámenes, limitaciones de dominio y cualquier otro acto jurídico o cautelar que haya sido materia de anotación en el folio real electrónico respectivo.

**Artículo 100.-** Para que proceda la reposición de documentos a petición de parte interesada, bastará que la persona que tenga interés jurídico debidamente acreditado, solicite por escrito dicha reposición ante la oficina registral que corresponda, declarando bajo protesta de decir verdad y conocimiento de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, conforme a lo dispuesto por el Código Penal de Coahuila de Zaragoza, la calidad con la que se ostenta, su interés jurídico, si tiene o no conocimiento de algún gravamen o limitación de dominio, y deberá aportar todos los elementos que acrediten su dicho.

**Artículo 101.-** Detectada la pérdida o destrucción de algún documento, el Director Registrador dispondrá las medidas

necesarias para su reposición, notificando a las partes que en él intervengan, a través del Boletín Registral, para que en un término de 15 días hábiles manifiesten lo que a su derecho convenga y en su caso aporten los elementos que faciliten la reposición.

**Artículo 102.-** El Director Registrador solicitará a las autoridades catastrales estatales y municipales, a los juzgados del fuero común y federal, al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Instituto Mexicano del Seguro Social, a las autoridades fiscales federales, estatales y municipales, a las juntas locales y federales de Conciliación y Arbitraje del Estado de Coahuila de Zaragoza, a la Fiscalía General de la República, a la Fiscalía General del Estado de Coahuila de Zaragoza, a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a la Comisión Estatal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rústica de Coahuila, a la Dirección de Pensiones del Estado, a la Dirección de Notarías del Estado, a la Comisión Federal de Electricidad, al Colegio de Notarios del Estado de Coahuila de Zaragoza, a las afianzadoras y a las instituciones de crédito que operen en la entidad, le proporcionen en un plazo de ocho días hábiles la información y/o documentación que pudieran tener respecto de algún mandato judicial, administrativo o contrato que constituya algún gravamen, limitación de dominio y en general cualquier aspecto registral que tenga relación con los bienes o derechos materia del documento extraviado o destruido.

**Artículo 103.-** Una vez vencido el plazo señalado en el artículo 101 de la presente Ley, se procederá a elaborar el folio real electrónico, haciendo la anotación de que se trata de un duplicado por reposición, el cual se elaborará con los datos que hayan sido recabados y sustentados documentalmente.

Los documentos aportados deberán ser digitalizados para su incorporación al folio real electrónico correspondiente y del mismo se enviará copia certificada a quienes hayan acreditado interés jurídico para que se enteren de su contenido y a efecto de que manifiesten lo que a su derecho convenga en un término de tres días hábiles. De existir alguna inconformidad en el proceso de reposición, ésta deberá ser resuelta por el Director General dentro de los tres días hábiles siguientes al de su presentación.

**Artículo 104.-** Cuando se reciba una orden de autoridad judicial para que se lleve a cabo una anotación en un folio real electrónico que se encuentre en el caso previsto en el artículo 98 de esta Ley, y no se haya realizado su reposición, el Director Registrador informará a la instancia correspondiente acerca de esa situación, enterándole que se efectuará anotación de dicho movimiento en el folio real electrónico correspondiente.

## **TÍTULO CUARTO DE LA FUNCIÓN CATASTRAL**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 105.-** Los actos y resoluciones en materia de catastro se emitirán en la forma, términos y procedimientos establecidos en la presente Ley. A falta de disposición expresa serán aplicables supletoriamente las disposiciones del Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza, o en su caso, las del Código Civil.

**Artículo 106.-** Los bienes de propiedad federal, estatal o municipal, y los pertenecientes a gobiernos extranjeros que se destinen a usos oficiales, serán registrados y valuados de acuerdo con la presente Ley, clasificándolos en un padrón especial.

**Artículo 107.-** Los propietarios, poseedores o usufructuarios y entidades públicas, previo pago de los derechos correspondientes, podrán solicitar los servicios relacionados con la información catastral, geográfica y estadística, así como las publicaciones, cartografía, certificaciones, reproducciones y demás que integren el acervo catastral del Instituto y las autoridades catastrales.

## **CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES**

**Artículo 108.-** Son autoridades en materia de catastro:

- I. El Congreso del Estado para aprobar los elementos que sirvan de base para fijar las contribuciones sobre materia inmobiliaria;
- II. El Instituto;
- III. Los ayuntamientos;
- IV. Los titulares de las Unidades Catastrales Municipales; y
- V. Los titulares de las direcciones o de los departamentos encargados del catastro en los municipios.

**Artículo 109.-** Coadyuvarán con las autoridades catastrales, para el mejor desempeño de sus atribuciones:

- I. Las Juntas Catastrales Municipales;
- II. Las dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal;
- III. Las Cámaras de Comercio, de Industria y de Propietarios de Bienes Raíces;
- IV. Los Colegios de Profesionistas cuya actividad tenga relación con las funciones del Catastro;
- V. Las Asociaciones Agropecuarias; y
- VI. Las personas o instituciones privadas cuya colaboración se haga necesaria a juicio de las autoridades catastrales.

**Artículo 110.-** Compete a los ayuntamientos:

- I. Ejecutar las acciones necesarias para integrar la Junta, conforme a las disposiciones previstas en la Ley y su Reglamento;
- II. Aprobar los proyectos de las tablas de valores que les remita el Instituto y la Unidad, autorizados por la Junta;
- III. Proponer al Congreso del Estado con arreglo a esta Ley, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones;

- IV. Suscribir, de conformidad con las disposiciones aplicables, convenios de colaboración administrativa en materia de catastro con el Estado, organismos descentralizados de éste y con las personas físicas y morales que se consideren conveniente para el mejor desarrollo del catastro; y
- V. Las demás que expresamente les confiera esta Ley, su Reglamento u otras disposiciones aplicables.

**Artículo 111.-** Cada ayuntamiento deberá establecer una Unidad Catastral Municipal, que estará integrada por las áreas y el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto correspondiente y que tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Elaborar los proyectos de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, conforme a las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento y demás aplicables;
- II. Proponer y emitir los valores catastrales en términos de la presente ley y para los efectos previstos en ella;
- III. Deslindar, describir, clasificar, valorar, inscribir y controlar la propiedad raíz rústica y urbana del municipio, ya sea federal, estatal, o particular;
- IV. Conocer y registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad inmobiliaria y que alteren los datos que integran la inscripción catastral;
- V. Formular y mantener al día los planos catastrales, general, parciales, que sean necesarios, de acuerdo con las normas y procedimientos que señalen esta Ley, su Reglamento y las disposiciones que emitan las autoridades competentes;
- VI. Captar y registrar las características del territorio municipal, tanto urbanas como rústicas, a fin de apoyar a las diversas dependencias y entidades en las tareas propias de la planeación del desarrollo territorial, de tal forma que permita la explotación al máximo de los recursos naturales de municipio;
- VII. Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los propietarios o poseedores de predios, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el catastro municipal;
- VIII. Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar los datos proporcionados en sus manifestaciones o avisos así como para obtener la información de las características de los predios y proceder a su registro;
- IX. Conocer y resolver las inconformidades que se presenten de acuerdo con los términos de la presente Ley y su Reglamento;
- X. Informar al Instituto sobre los cambios y modificaciones que sufran la propiedad inmobiliaria;
- XI. Designar en el ámbito de su competencia la persona o personas que deberán practicar las visitas, inspecciones o verificaciones y expedir las constancias de identificación correspondientes; y
- XII. Las demás que le señalen la presente Ley, su Reglamento y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 112.-** El titular de la Unidad será en todo caso, el funcionario competente para ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que establece esta ley y su Reglamento.



### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS MANIFESTACIONES CATASTRALES**

**Artículo 113.-** Los propietarios o poseedores de predios urbanos o rústicos están obligados a proporcionar a las autoridades catastrales, los informes y documentos que se les requiera para el correcto empadronamiento, avalúo y planeación de sus predios, así como a permitir la práctica de visitas, verificaciones y revisiones de las características de los predios.

**Artículo 114.-** Los notarios públicos, jueces o la autoridad que de fe, que intervengan en la adquisición o modificación de predios, deberán manifestarlo ante la autoridad catastral correspondiente, señalando el nombre del nuevo propietario y el predio de la operación, para que se proceda a hacer las anotaciones correspondientes en sus registros.

**Artículo 115.-** Para los efectos de la presente Ley, se considera como manifestación catastral el formato de declaración para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; emitido por este Instituto debidamente llenado con todos y cada uno de sus requisitos que en el mismo se solicitan.

**Artículo 116.-** Las alteraciones extraordinarias que influyan en el valor de los predios rústicos y urbanos, deberán hacerse del conocimiento de las autoridades catastrales municipales, por las dependencias que autoricen o lleven a cabo las mejoras que motiven esas alteraciones, ya sea aumentando o disminuyendo el valor catastral de los predios.

**Artículo 117.-** Se consideran como alteraciones extraordinarias en el valor de los predios urbanos, las que se deriven de obras públicas o particulares, tales como la apertura o ensanchamiento de calles, la construcción de jardines, edificios y cualquier otra que por su naturaleza influye en el valor de los inmuebles cercanos.

Son alteraciones extraordinarias de valor, en el caso de predios rústicos, las que resulten de la realización de obras y mejoras, o debido a la influencia de factores determinantes en la productividad del predio, tales como obras de irrigación, nuevas vías de comunicación, los cambios de uso de suelo y cualquiera otra circunstancia que pudiera aumentar o disminuir el valor de los predios.

**Artículo 118.-** Los propietarios o poseedores de predios rústicos y urbanos están obligados a informar a la autoridad catastral que corresponda toda obra nueva, ampliación, reedificación y cualquier otra mejora que introduzcan en su predio, y que consecuentemente influya en el valor del inmueble.

Este informe deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a la terminación de la obra a través de licencia de construcción, formato de fin de obra o solicitud de actualización de registro catastral.

**Artículo 119.-** Los albaceas o, en su defecto, los herederos deberán manifestar ante la autoridad catastral municipal, toda transmisión sucesoria de inmuebles, acompañando los documentos y constancias que sirvan para comprobar los términos y condiciones de dicha transmisión.

Los jueces, notarios y servidores públicos que en ejercicio de sus funciones intervengan en la tramitación o protocolización, en su caso, de las transmisiones a que se refiere este artículo, serán solidariamente responsables del cumplimiento de la obligación a que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 120.-** El Registro Público no hará inscripción alguna en sus folios reales electrónicos sino cuando se compruebe que fueron presentadas las manifestaciones correspondientes ante las Autoridades Catastrales debiendo acompañarse al documento o título, el formato para declaración del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles debidamente tramitado y pagado y la autorización del plano del predio objeto de la operación.

**Artículo 121.-** Las empresas, organismos que presten servicios públicos, fraccionadores, urbanizadores y constructores que hayan obtenido licencias o autorizaciones para modificar las características de la propiedad raíz, y/o su entorno físico, además de cumplir con las disposiciones establecidas en esta Ley y su Reglamento, estará obligados a manifestar dichas modificaciones en planos elaborados de acuerdo a las especificaciones técnicas que establezca el Instituto.

**Artículo 122.-** Cuando en el formato para declaración del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, planos y demás documentos exigidos por esta Ley y su Reglamento no se expresen los datos requeridos, o estos no correspondan con los registros que obren en el acervo catastral, las autoridades catastrales requerirán a los propietarios, poseedores y demás obligados, para que en un plazo de quince días corrijan la omisión y/o aclaración. Si transcurrido dicho plazo no se cumplen con los requisitos, se negará de manera automática la inscripción solicitada, regresando los documentos al solicitante, sin registrar modificación alguna al padrón catastral.

**Artículo 123.-** Recibido el formato para declaración del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles las autoridades catastrales formularán los avalúos correspondientes, para cuyo efecto, cotejará los datos contenidos en ellos con los obtenidos directamente por las propias autoridades, incluyendo los obtenidos mediante visitas, inspecciones o verificaciones.

**Artículo 124.-** Cuando en las manifestaciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, la Autoridad Catastral, ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado conforme a la Ley de Ingresos Municipales y/o Dictamen emitido por el Instituto, conforme a la Ley de Hacienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 125.-** Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, sean diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales, aerofotogramétricos, se ordenará el deslinde catastral y/o Dictamen emitido por el Instituto; cuyo costo será cubierto por el propietario o posesionario del bien inmueble de que se trate.

**Artículo 126.-** El fraccionador dará aviso a las autoridades catastrales del inicio de las obras del fraccionamiento de que se trate, remitiendo el Instrumento Público que contenga la Declaración Unilateral de Voluntad y los planos respectivos a fin de asignar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y

demás componente del fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las operaciones que posteriormente se realicen.

Los fraccionadores manifestarán mensualmente a las autoridades catastrales, las operaciones de compra-venta, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, que impliquen la transmisión del uso o del dominio de los lotes que formen parte del fraccionamiento.

**Artículo 127.-** Las autoridades catastrales municipales, informarán mensualmente al Instituto sobre los registros contenidos en los padrones catastrales, remitiendo los cambios que se produzcan en los mismos. A fin de mantener actualizado el Sistema de Información Catastral, Geográfica y Estadística del Estado, enviarán todos los nuevos documentos que se generen en relación a la propiedad inmobiliaria, así como la información cartográfica que dichas autoridades elaboren, con el objeto de mantener actualizado el Archivo Cartográfico del Estado, de conformidad con el Reglamento de esta Ley.

## **CAPÍTULO IV DE LOS VALORES CATASTRALES**

### **SECCIÓN I DE LAS JUNTAS CATASTRALES MUNICIPALES**

**Artículo 128.-** Se integrará en cada municipio de la entidad una Junta, que tendrá las facultades y obligaciones que le asigna esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 129.-** Las Juntas se integrarán por:

- I. Un Presidente; que será el Presidente Municipal que corresponda, quien en caso de empate, tendrá voto de calidad;
- II. Un Secretario; que será designado por el Presidente de la Junta, quien tendrá voz pero no voto;
- III. Un vocal que será el Director General o la persona que este designe;
- IV. Un vocal representante del municipio que en todo caso será el titular de la Unidad o el servidor público que tenga a su cargo la función catastral del municipio que corresponda;
- V. Un vocal representante de la Cámara de la Propiedad Urbana, en los municipios en que exista, en caso contrario, lo será un ciudadano propietario de inmuebles urbanos de reconocida solvencia moral;
- VI. Un vocal representante de los colegios o institutos de peritos debidamente autorizados por la Comisión Nacional Bancaria, en los municipios en que existan, en caso contrario, lo será un perito valuador designado por el ayuntamiento, y a falta de éste lo será un ciudadano preferentemente con título de ingeniero civil o arquitectura de reconocida solvencia moral; y
- VII. Un vocal representante de la Cámara Agrícola o Ganadera en los municipios en que exista, en caso contrario, lo será un ciudadano propietario de bienes rústicos de reconocida solvencia moral.

**Artículo 130.-** Hechas las designaciones de los miembros que integren las Juntas, los presidentes de las mismas, citarán de inmediato a una reunión de todos los miembros que la integran para el efecto de levantar el acta de instalación, lo que pondrán en conocimiento del Instituto, iniciando en esta forma sus funciones.

Si dentro de los ocho días siguientes a la designación a que se refiere el párrafo anterior, no se cita a la Junta, el Instituto requerirá para que dentro de los ocho días se cite a la Junta e inicie sus funciones.

**Artículo 131.-** Los vocales de las Juntas a que se refieren las fracciones V, VI y VII del artículo 129 de esta Ley, serán relevados de su cargo en los siguientes casos:

- I. Por manifestar su voluntad de no seguir desempeñando el cargo;
- II. Al término de la administración municipal que los designó, aun cuando puedan ser nuevamente designados;  
y
- III. Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

**Artículo 132.-** Compete a la Junta:

- I. Hacer en conjunto con la Unidad Catastral Municipal y el Instituto, los proyectos de tablas de valores de suelo y construcción;
- II. De acordar lo necesario, practicar por conducto de personal calificado que comisione, inspecciones oculares, mediciones y estudios en general que sean necesarias para formular las recomendaciones y observaciones que procedan;
- III. La Junta celebrará sesiones cuantas veces sean necesarias, convocadas por su Presidente;
- IV. Solicitar al ayuntamiento o a la Unidad y, en su caso, al Instituto los informes y datos que juzgue necesarios para el mejor desarrollo de sus actividades; y
- V. Las demás que esta Ley y su Reglamento le señalen.

## **SECCIÓN II**

### **DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS Y DE LA VALUACIÓN DE PREDIOS**

**Artículo 133.-** La Unidad y el Instituto formularán conjuntamente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el municipio que corresponda. Estos se elaborarán mediante los procedimientos técnicos y consideraciones administrativas, a fin de obtener en ellos un avalúo equitativo y proporcional de la propiedad inmueble.

El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial que al predio corresponda, pero, además, se adecuarán a las tasas impositivas aplicables.

**Artículo 134.-** El titular de la Unidad y el Director General suscribirán los proyectos definitivos de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, adjuntando las actas que contengan las determinaciones y consideraciones de la Junta, presentando los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y de construcción al ayuntamiento, de manera conjunta, conforme a esta ley para someterlas a la aprobación del ayuntamiento.

**Artículo 135.-** El ayuntamiento, en el ámbito de su competencia y habiendo aprobado los proyectos definitivos correspondientes, propondrá a la Legislatura del Estado, a más tardar el 15 de octubre de cada año, con arreglo a la ley y de acuerdo a los principios de legalidad, progresividad, equidad y proporcionalidad, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

El Congreso del Estado, una vez recibidas las tablas de valores, procederá al análisis y revisión de las mismas y resolverá su aprobación. Para tal efecto, el Instituto brindará el apoyo y asesoría necesaria a la legislatura.

Las tablas de valores aprobadas conforme a esta Ley deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y serán de observancia obligatoria para el ejercicio fiscal para el cual se formularon.

En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevas tablas, continuarán vigentes las del ejercicio fiscal inmediato anterior, hasta en tanto el Congreso del Estado determine el incremento de sus valores con el factor que, en base a las actualizaciones que sean pertinentes de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor y la legislación estatal vigente. Para que este procedimiento surta los efectos legales correspondientes deberá publicarse el acuerdo del Congreso del Estado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Artículo 136.-** En el caso de que la Unidad no exista en el municipio o éste no cuente con los recursos técnicos, administrativos o humanos para participar en la elaboración de los proyectos de tablas de valores de suelo y construcción, el Instituto, previa la celebración de los convenios que correspondan, podrá asumir esta función.

**Artículo 137.-** Las tablas generales de valores de suelo y construcción aprobadas para cada período de un año no podrán ser modificadas en el transcurso de ese tiempo, a menos que deban introducirse nuevos valores unitarios, o cuando sea indispensable crear una nueva categoría no prevista en las tablas originales, ya sea por ampliación de áreas urbanas y cuando se deriven de obras efectuadas, o por cualquier otra causa que justifique tal modificación, con inclusión de deméritos eventuales.

Las modificaciones a las tablas, se harán con el procedimiento establecido en este capítulo y deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Artículo 138.-** Para los efectos del artículo 135 de la presente Ley y hasta en tanto se publiquen las modificaciones a las tablas de valores unitarios, tratándose de inmuebles ubicados en áreas no consideradas dentro de las tablas generales de valores o que no les sean aplicables en su totalidad, las autoridades catastrales llevarán a cabo su valuación provisional, utilizando los procedimientos técnicos que emita el Instituto, los que en todo caso deberán ser equiparables al valor comercial.

**Artículo 139.-** Para los efectos de esta ley, los predios se clasifican en:

- I. Urbanos, que son los comprendidos dentro del perímetro urbano de las poblaciones publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y las superficies de terreno colindantes con las zonas urbanas, cuando en

ellas se formen núcleos de población cualquiera que sea su magnitud o cuando sean fraccionadas para fines de urbanización; y

II. Rústicos, los que no se encuentran comprendidos en la fracción anterior.

**Artículo 140.-** La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor determinado a los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, de conformidad con los preceptos de la presente Ley y su Reglamento, y servirán de base para todos los fines fiscales en relación a la propiedad raíz.

Las autoridades catastrales a que se refiere el artículo 107 fracciones II, IV y V de esta ley, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas conforme a esta Ley y su Reglamento y, en todo caso, deberán ser equiparables a los del mercado.

**Artículo 141.-** El proceso de valuación de los predios comprenderá las etapas siguientes:

- I. Clasificación de terrenos y edificación en general.
- II. Aplicación de unidades, deméritos e incrementos.
- III. Valuación de los predios en particular conforme a lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 142.-** El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores por unidad tipo y en la forma que esta Ley señale, con excepción de lo señalado en el artículo 138 de la presente Ley.

**Artículo 143.-** Cuando los propietarios o poseedores no hayan hecho declaraciones o éstas sean incompletas, el avalúo se hará con los datos, informes y dictámenes con que cuente el Instituto, los que podrán ser recabados mediante inspección física a cargo del interesado, quien quedará obligado a cubrir el importe de los gastos que se ocasionen con dicho motivo.

**Artículo 144.-** Practicados los avalúos por las Autoridades Catastrales, éstas deberán notificar a los solicitantes, únicamente en el caso de avalúos individuales.

No se considerarán avalúos individuales, las adecuaciones que se realicen en forma general por la expedición de nuevas tablas generales de valores o por la modificación de las existentes, por lo que no será necesaria su notificación a los interesados para tener plena validez.

**Artículo 145.-** Las notificaciones surtirán sus efectos el día hábil siguiente a aquél en que fueron hechas y al practicarlas deberá proporcionarse al interesado copia del acto administrativo que se notifique. Se deberá señalar lugar, fecha, y hora, así como el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia, si ésta se niega a una u otra cosa, se hará constar en el acta de notificación, lo que no afectará su validez.

La manifestación que haga el interesado o su representante legal de conocer el avalúo, surtirá efectos de notificación en forma desde la fecha en que se manifieste haber tenido tal conocimiento, si ésta es anterior a aquélla en que debiera surtir efectos la notificación de acuerdo con el párrafo anterior.

**Artículo 146.-** La localización y levantamiento de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como dimensiones, ubicación, uso y la información socioeconómica y estadística correspondiente.

**Artículo 147.-** Las operaciones de deslinde catastral deberán practicarse previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes del mismo. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes, inmuebles Federales, estatales o municipales, deberán notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, notificados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

El resultado de estas operaciones catastrales y en su caso las observaciones de los interesados o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal representante de la Autoridad Catastral que practique esos trabajos.

**Artículo 148.-** Los trabajos topográficos y su representación en planos catastrales serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica ligada al Sistema UTM. Los distintos levantamientos técnico catastrales se efectuarán de acuerdo a la normas, especificaciones técnicas conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento y su Reglamento.

## **CAPÍTULO V DE LAS INSPECCIONES, VERIFICACIONES Y VISITAS**

**Artículo 149.-** Las autoridades catastrales podrán ordenar y practicar las visitas, inspecciones y verificaciones que sean necesarias para la aplicación y ejecución de esta Ley, debiendo efectuarlas en días y horas hábiles, mediante orden emitida por escrito. En todo caso las autoridades catastrales deberán observar las formalidades que al efecto establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 150.-** En los casos de visitas, inspecciones y verificaciones, las autoridades catastrales y los visitados estarán a lo siguiente:

- I. Las visitas, inspecciones y verificaciones se realizarán en el lugar o lugares señalados en la orden respectiva.
- II. Si al presentarse los inspectores no estuvieren los propietarios, poseedores u ocupantes, se dejará citatorio para que esperen al inspector a hora determinada del día siguiente para recibir la orden respectiva, si no lo hicieren la visita, inspección o verificación se llevará a cabo con quien se encuentre en el lugar visitado.
- III. Al iniciarse la visita en el domicilio, los inspectores que intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndola para que designe dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales, los inspectores los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levanten, sin que esta situación invalide los resultados de la visita.

- IV. De toda visita, inspección o verificación se levantará acta en la que se hará constar los hechos que se hubieren conocido por los inspectores, así como los datos o características propias del inmueble sujeto a revisión.

**Artículo 151.-** La orden de visita, inspección o verificación, además de estar fundada y motivada, deberá indicar en todo caso:

- I. La autoridad que la emite;
- II. El objeto de la visita, inspección o verificación;
- III. La firma del funcionario competente;
- IV. El lugar o lugares donde debe efectuarse; y
- V. El nombre de la persona o personas que deban efectuarla.

**Artículo 152.-** Si los propietarios, poseedores u ocupantes del predio se opusieren sin causa justificada a la práctica de la visita a que se hace referencia en el artículo anterior, las autoridades catastrales podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública, levantándose acta en la que se asiente tal hecho.

## **CAPÍTULO VI DE LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y GEOGRÁFICA**

**Artículo 153.-** La información catastral, estadística y geográfica a que se refiere la presente Ley se considera de orden público y de interés general y comprende la creación, desarrollo y mantenimiento del banco de datos geográficos, estadísticos y catastrales del Estado de Coahuila de Zaragoza; la elaboración y determinación de normas técnicas, metodologías y criterios a que deben sujetarse la captación, procesamiento y publicación de información sistematizada electrónicamente y de la procedencia de otras técnicas especializadas.

**Artículo 154.-** La información estadística y geográfica será integrada por el Instituto quien será el organismo encargado de elaborar los sistemas de cómputo en los términos que establezca el Reglamento de la presente ley, que permitan conocer de manera general la información a que se refiere este título.

**Artículo 155.-** Los datos que proporcionen los informantes, serán manejados en forma confidencial en cuanto a los aspectos particulares de las personas físicas o morales y los referentes a las circunstancias particulares que las identifiquen, excepto la información catastral. Al recabarse la información se dará a conocer al informante la manera en que será divulgada.

**Artículo 156.-** Las fuentes de información deberán proporcionar los datos estadísticos, geográficos y catastrales que les sean solicitados por las autoridades competentes, con veracidad y oportunidad, cuando el formato o cuestionario que para tal efectos se les presente, contenga las previsiones que el artículo anterior establece y esté impreso en papel oficial.

**Artículo 157.-** Para la integración de la información estadística y geográfica, la Unidad deberá aportar al Instituto la



información establecida en los términos del artículo 154 de esta Ley. La Unidad cuyo sistema de cómputo cuente con mayor precisión deberá, proveerla con la especialización que obre en su acervo.

**Artículo 158.-**La información catastral, estadística y geográfica a que se refiere este título, se obtendrá de fuentes de información, considerando como tales:

- I. Las personas físicas y morales, cuando les sean solicitados datos estadísticos y geográficos por el Instituto; y
- II. Las unidades económicas, empresas y establecimientos industriales, comerciales, agropecuarios, forestales y pesqueros, así como los dedicados a la producción o venta de bienes o servicios, las personas físicas o morales, privadas u oficiales, a las que les sean solicitados datos por las autoridades competentes. Las dependencias y organismos de la administración pública estatal o municipal, deberán proporcionar la información que se les solicite.

En el caso de que los funcionarios públicos estatales o municipales no proporcionen la información a que se refiere este título, el Instituto podrá presentar queja ante el superior jerárquico a fin de que éste requiera al funcionario público la presentación de la información.

**Artículo 159.-** El Instituto y los ayuntamientos podrán celebrar convenios con las dependencias y entidades federales mediante los cuales se establezca la obligación recíproca de proporcionar la información a que se refiere el presente título, a través de normas y principios homogéneos.

**Artículo 160.-** La información que generen las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública estatal y municipal, de carácter interno y que forme parte de sus registros administrativos, será responsabilidad de cada una de ellas, y la pondrá a disposición del Instituto para su integración al acervo general del Estado cuando sea de interés general.

## **CAPÍTULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 161.-** Son infracciones imputables a los servidores públicos de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, de los municipios y organismos descentralizados, aquellas que por negligencia o por cualquier otra circunstancia alteren o falseen los datos que caracterizan a un predio para su identificación, y demás operaciones catastrales y de información territorial, con el fin de favorecer o perjudicar al propietario o poseedor del mismo.

**Artículo 162.-** Las infracciones a la presente Ley se sancionarán conforme a lo dispuesto por la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

## TÍTULO QUINTO DE LOS RECURSOS

### CAPÍTULO ÚNICO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

**Artículo 163.-** El recurso de inconformidad procederá contra los actos, omisiones o determinaciones de las oficinas registrales y/o de las oficinas catastrales regionales.

#### SECCIÓN I DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD REGISTRAL

**Artículo 164.-** El recurso deberá presentarse físicamente por escrito en la oficina registral donde se haya negado o suspendido la inscripción, dentro del término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Registral.

**Artículo 165.-** El escrito de recurso de inconformidad deberá reunir los siguientes requisitos:

- I. El nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, o en su caso del representante legal, adjuntando los documentos que acrediten su personalidad;
- II. Acreditar el interés jurídico, así como el número de recibo de ingreso de entrada;
- III. La inconformidad que describa el acto que lo agravia;
- IV. Los hechos o razones que dan motivo a la petición;
- V. El órgano administrativo a que se dirigen;
- VI. Lugar y fecha de la ejecución del acto; y
- VII. Firma del o los interesados o de su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se estampará su huella dactilar.

**Artículo 166.-** El Director Registrador ante quien se haya presentado el Recurso de Inconformidad, deberá suspender el folio electrónico de manera inmediata en los términos del artículo 66 de la presente Ley, e informar por escrito o medio electrónico oficial a la Dirección General dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación, remitiendo a esta en un plazo no mayor a setenta y dos horas, el informe sobre su actuación, acompañando en su caso las documentales que estime necesarias.

En caso de que el Director Registrador omitiere rendir el informe mencionado en el párrafo que antecede dentro del plazo establecido, se le impondrá la sanción que corresponda, conforme a la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

**Artículo 167.-** El Director General, con vista en los documentos que integrará el expediente, radicará el recurso o lo desechará si lo considera notoriamente improcedente, debiendo emitir en el término de diez días hábiles la resolución,

pudiendo confirmar, modificar o revocar los actos impugnados.

**Artículo 168.-** El recurso se tendrá por no interpuesto y se desechará cuando:

- I. Se presente fuera de plazo;
- II. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente;
- III. No aparezca suscrito por quien deba hacerlo;
- IV. Se presente contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución; o sea promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado; y
- V. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del recurrente.

**Artículo 169.-** Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El recurrente se desista expresamente del recurso;
- II. El recurrente fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo; y
- IV. No se probare la existencia del acto respectivo.

**Artículo 170.-** Si la resolución fuese favorable al recurrente, el Director General ordenará la reincorporación del trámite sin pérdida del derecho de prelación adquirido.

**Artículo 171.-** Si la resolución confirma la determinación del Director Registrador y/o Registrador Auxiliar, el recurrente podrá solicitar la devolución de los derechos pagados por el servicio solicitado, previo el pago que corresponda por la revisión del documento rechazado.

**Artículo 172.-** Cuando se emita la resolución de la Dirección General respecto al recurso de inconformidad se dará cuenta en el Boletín Registral, para su conocimiento a fin de que si a su interés convenga, pueda recibirlo físicamente en la ofical registral en la que se tramitó,

**Artículo 173.-** Contra las resoluciones del Director General no procede recurso alguno.

## **SECCIÓN II**

### **DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD CONTRA AVALÚOS CATASTRALES**

**Artículo 174.-** Los interesados podrán inconformarse por escrito en contra de los avalúos, ante la autoridad que práctica el avalúo.

**Artículo 175.-** Las inconformidades presentadas en contra de los avalúos procederán cuando se alegue que estos no se ajustaron a la ley o por:

- I. Error en las medidas tomadas como base para el avalúo.
- II. Errónea aplicación de las unidades tipo y las tablas de valores.

- III. Haberse asignado al predio o a las tierras de determinada calidad, una extensión mayor o clase diversa de las que efectivamente tengan.

**Artículo 176.-** No serán admisibles las inconformidades que se presenten contra el valor de las unidades tipo que hubieren sido fijadas en las tablas generales de valores.

**Artículo 177.-** Las inconformidades deberán contener por lo menos los siguientes requisitos:

- I. Constar por escrito;
- II. El nombre del recurrente;
- III. El domicilio para oír y recibir notificaciones;
- IV. El avalúo que se impugna;
- V. Señalar la autoridad que lo emite;
- VI. Expresar los motivos de la inconformidad con el avalúo; y
- VII. Las pruebas que ofrezca.

Cuando no se haga alguno de los señalamientos anteriores, la Autoridad requerirá al promovente para que en el plazo de cinco días los indique. En caso de incumplimiento a las fracciones IV y VI se tendrá por no presentado el recurso.

**Artículo 178.-** El promovente deberá acompañar al escrito en que se interponga el recurso:

- I. Los documentos que acrediten su personalidad cuando se actúe en nombre de otro o de personas morales;
- II. El documento en que conste el avalúo; y
- III. Las pruebas que ofrezca y el dictamen pericial, en su caso.

Cuando no se acompañe alguno de los documentos a que se refieren las fracciones I y II de este precepto, la Autoridad tendrá por no interpuesto el recurso. En los casos a que se refiere la fracción III de este artículo, se tendrán por no ofrecidas las pruebas.

**Artículo 179.-** En el recurso de inconformidad a que se refiere el presente capítulo, se admitirán toda clase de pruebas, excepto la de confesión de las autoridades mediante absolución de posiciones.

**Artículo 180.-** Cuando se promueva prueba pericial, el recurrente deberá indicar en su inconformidad, los nombres del o los peritos que proponga de su parte, que en todo caso deberán contar con registro ante el Instituto y acompañar el dictamen correspondiente, que al efecto emitan sus peritos.

**Artículo 181.-** Los peritos a que se refiere el artículo anterior, deberán tener título en la materia a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer.

**Artículo 182.-** Para la recepción, desahogo y valoración de las pruebas, se estará a las disposiciones aplicables del derecho común.

**Artículo 183.-** La Autoridad Catastral emisora, remitirá un informe pormenorizado de los instrumentos jurídicos y de hecho que motivaron su determinación.

**Artículo 184.-** El Director General, deberá emitir su resolución en un plazo que no excederá de un mes, contado a partir del desahogo de todas las pruebas.

**Artículo 185.-** La resolución que ponga fin al recurso deberá:

- I. Desecharlo por improcedente;
- II. Confirmar el avalúo;
- III. Mandar reponer el avalúo;
- IV. Dejar sin efectos el avalúo;
- V. Modificar el avalúo o dictar uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso de inconformidad sea total o parcialmente resuelto a favor del inconforme.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que contravengan lo dispuesto en la presente Ley. Serán supletorias de la misma, las disposiciones del Derecho Común.

**ARTÍCULO TERCERO.-** El Consejo Directivo del Instituto deberá instalarse dentro del mes siguiente en que entre en vigor el presente Decreto.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Se abroga la Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley del Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza, y la Ley Reglamentaria del Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Los asuntos en materia catastral y registral que actualmente se encuentren en trámite ante el Registro Público o ante el Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial, deberán continuarse y concluirse ante el Instituto en el ámbito de su competencia.

**ARTÍCULO SEXTO.-** El Ejecutivo a través de la Secretaría de Gobierno dispondrá lo conducente, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, para que se lleve a cabo la reasignación de los recursos humanos y de que los bienes muebles e inmuebles, tecnológicos, materiales y financieros, así como los archivos y expedientes que se encuentren en trámite vigente, con que cuenten las unidades administrativas que realizan las funciones que esta Ley asigna al Instituto y pasen a formar parte del organismo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** Los trabajadores al servicio del Gobierno del Estado que pasen a formar parte del personal del organismo por reasignación, conservarán su antigüedad, y por lo menos los derechos adquiridos, quedando sujetos al Estatuto Jurídico para los Trabajadores al Servicio del Estado de Coahuila.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** El Reglamento Interior del Instituto, determinará las funciones y obligaciones de las diferentes unidades administrativas del Instituto.

**ARTÍCULO NOVENO.-** El Consejo Directivo, emitirá el Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**ARTÍCULO DÉCIMO.-** Las menciones que se hagan a la Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley del Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza, y la Ley Reglamentaria del Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza en los ordenamientos legales y administrativos, se entenderán hechas a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

**DIPUTADO PRESIDENTE  
MARCELO DE JESÚS TORRES COFIÑO  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADA SECRETARIA  
BLANCA EPPEN CANALES  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADA SECRETARIA  
JOSEFINA GARZA BARRERA  
(RÚBRICA)**

**IMPRÍMASE, COMUNÍQUESE Y OBSÉRVESE**  
Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a 30 de diciembre de 2020.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
ING. MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS  
(RÚBRICA)**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO  
ING. JOSÉ MARÍA FRAUSTRO SILLER  
(RÚBRICA)**